

# SHIMAO 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：813

## 年報 2019





## ◇ 目錄

- 4 公司資料
- 6 五年財務概要
- 8 主席報告
- 16 管理層討論與分析
- 36 董事會報告
- 48 企業管治報告
- 68 董事及高級管理層簡介
- 72 股東資料
- 73 獨立核數師報告
- 78 綜合資產負債表
- 80 綜合全面收入報表
- 82 綜合權益變動表
- 84 綜合現金流量表
- 85 綜合財務報表附註



## 優質土地儲備遍佈全國

## ● 浙江區

杭州世茂棲棠譽灣  
 杭州世茂錢塘天譽  
 溫州吾悅廣場  
 溫州世茂濱江樂虹灣  
 嘉興世茂璀璨時代

## ● 華中區

長沙世茂璀璨天城  
 鄭州璀璨熙湖  
 合肥世茂雲錦  
 合肥世茂國風  
 合肥世茂翡翠首府

## ● 山東區

濟南世茂摩天城  
 淄博璀璨瓏府  
 濟南翡麗公館  
 濟南世茂天城  
 青島世茂·公園美地

## ● 西部區

成都世茂城  
 銀川世茂悅璽  
 重慶世茂璀璨天城  
 重慶世茂重慶中心  
 昆明世茂璀璨傾城  
 西安世茂璀璨傾城

## ● 華北區

北京世茂西山龍胤  
 北京佑安府  
 北京國風長安·雲棠  
 天津世茂璀璨壹號  
 固安世茂璀璨天城

## ● 蘇滬區

上海雲麓之城  
 上海雲著深藍  
 蘇州世茂銅雀台  
 南京世茂璀璨濱江  
 南京世茂璀璨江山  
 南京世茂璀璨睿灣

## ● 海峽發展區

廈門世茂璀璨天城  
 福州世茂璀璨天城  
 泉州世茂璀璨天城  
 平潭世茂璀璨湖郡  
 石獅世茂摩天城  
 福州世茂永泰溫泉小鎮  
 泉州世茂雲城  
 福州世茂國風長安  
 福清世茂璀璨天城  
 福州長樂世茂璀璨天城  
 廣州世茂珠江天鵝灣  
 廣州世茂天越  
 深圳世茂前海中心  
 深圳龍崗世茂深港國際中心  
 深圳坪山世茂廣場

## ● 粵桂區

南寧大唐盛世  
 南寧大唐臻觀  
 南寧五象瀾庭府  
 南寧大唐天悅  
 肇慶世茂雲洋花園

## ● 長三角區

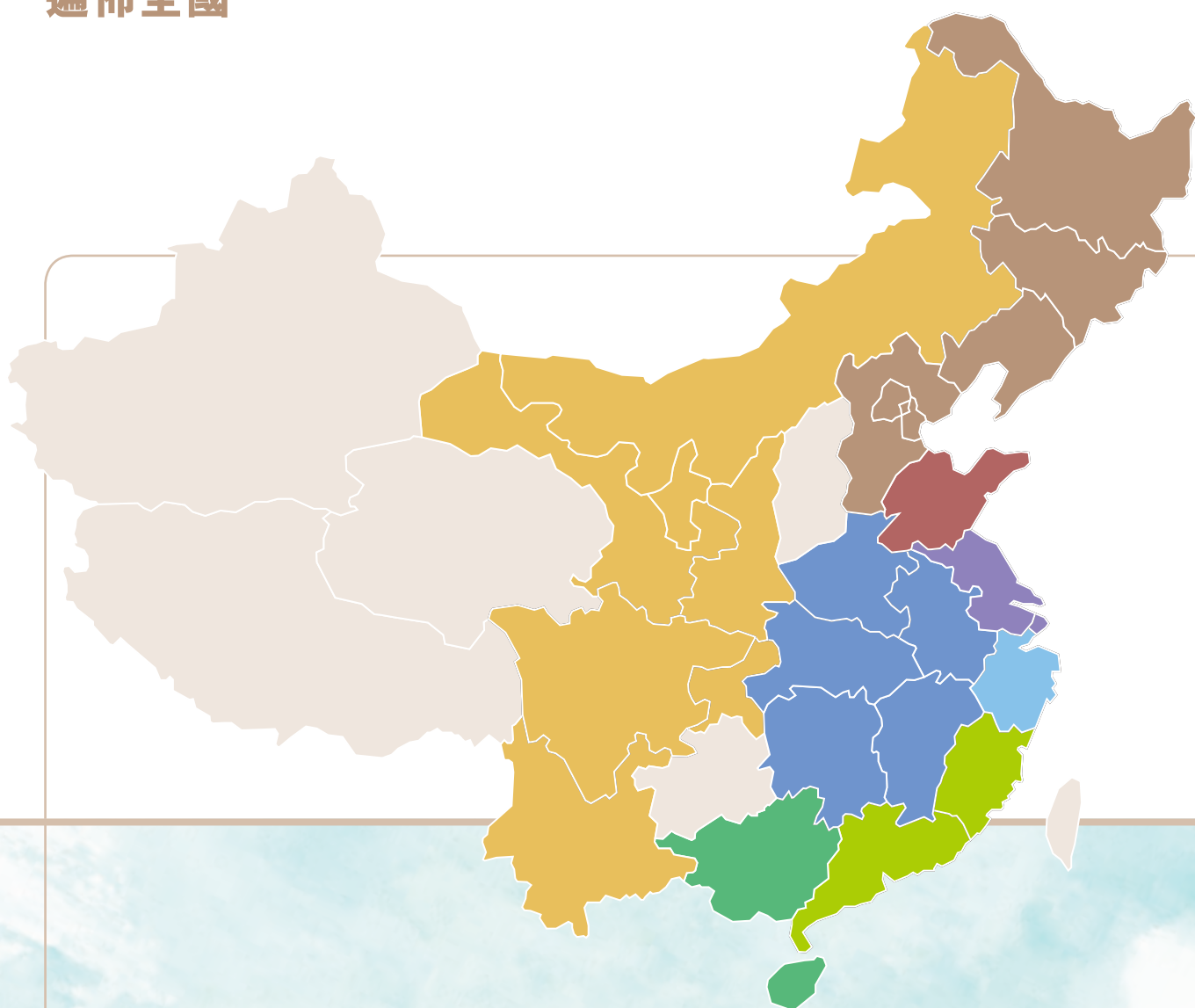
杭州世茂泰禾中央廣場  
 杭州大城小院  
 杭州世茂國風大境  
 徐州世茂東都  
 徐州世茂雲澤

## ● 香港特區

九龍大窩坪項目  
 東涌酒店項目  
 新九龍內地段第6549號項目

備註： 以上僅列出重點項目

## 優質土地儲備 遍佈全國



已進駐 **120** 個城市，擁有 **349** 個項目，  
共 **7,679** 萬平方米(權益前)土地儲備

(截至2019年12月31日止)

# 公司 資料

青島世茂璀璨天樾



## 董事會

### 執行董事

許榮茂(主席)  
許世壇(副主席及總裁)  
湯沸  
呂翼

### 獨立非執行董事

簡麗娟  
呂紅兵  
林清錦

### 審核委員會

簡麗娟(委員會主席)  
呂紅兵  
林清錦

### 薪酬委員會

呂紅兵(委員會主席)  
許榮茂  
簡麗娟  
林清錦

## 提名委員會

許榮茂(委員會主席)  
簡麗娟  
呂紅兵  
林清錦

## 公司秘書

林綺薇

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 香港主要營業地點

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第一座38樓  
電話：(852) 2511 9968  
傳真：(852) 2511 0287  
互聯網址：[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)



## 公司資料

北京世茂西山龍胤



### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：813

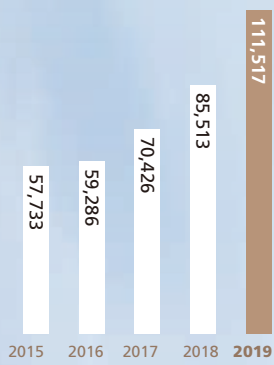
### 投資者及傳媒關係

投資者關係部  
電郵： [ir@shimaogroup.com.hk](mailto:ir@shimaogroup.com.hk)  
電話： (852) 2511 9968  
傳真： (852) 2511 0287

# 五年 財務概要

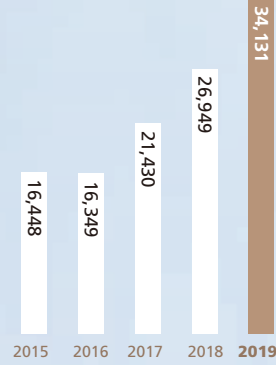
## 收入

(人民幣百萬元)



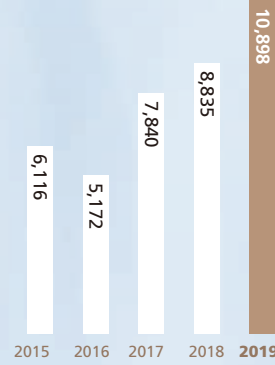
## 毛利

(人民幣百萬元)



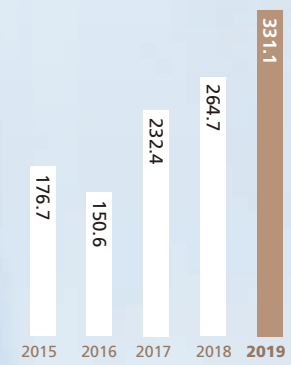
## 股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



## 每股基本盈利

(人民幣分)



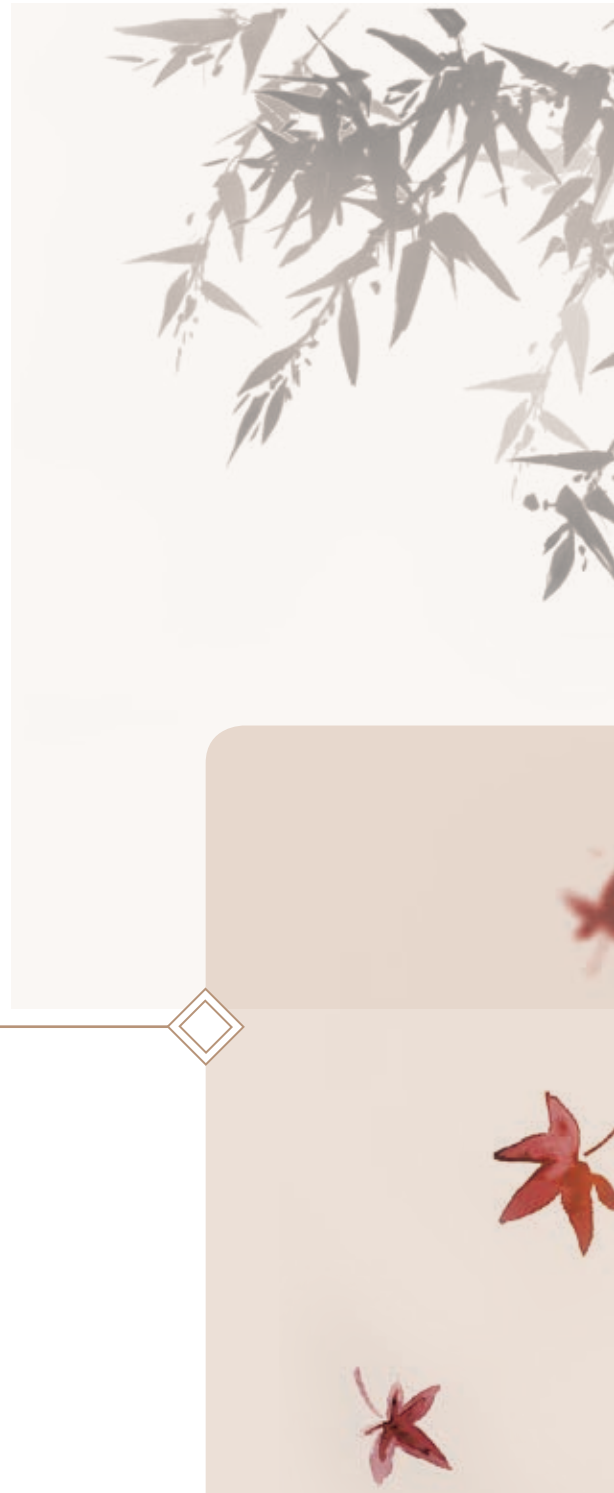


## 五年財務概要

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>收入</b>	<b>111,516,981</b>	85,512,704	70,425,874	59,286,161	57,732,974
銷售成本	<b>(77,386,427)</b>	(58,563,625)	(48,996,361)	(42,937,532)	(41,284,575)
<b>毛利</b>	<b>34,130,554</b>	26,949,079	21,429,513	16,348,629	16,448,399
投資物業的公允價值收益	<b>2,335,257</b>	1,910,251	679,484	1,996,673	2,776,694
其他收入／其他收益－淨額	<b>351,639</b>	297,280	545,095	838,785	1,570,998
銷售及市場推廣成本	<b>(2,824,871)</b>	(2,023,438)	(1,461,804)	(1,352,643)	(1,615,275)
行政開支	<b>(4,381,122)</b>	(3,429,512)	(2,989,871)	(2,742,720)	(3,278,396)
金融資產減值虧損(撥備)／撥回	<b>(70,375)</b>	25,529	—	—	—
其他運營開支	<b>(337,635)</b>	(520,488)	(523,702)	(268,509)	(288,194)
<b>經營利潤</b>	<b>29,203,447</b>	23,208,701	17,678,715	14,820,215	15,614,226
融資(成本)／收入－淨額	<b>(284,920)</b>	(337,027)	1,328,414	(1,175,946)	(1,408,648)
按權益法入賬之應佔聯營公司及 合營企業業績	<b>96,825</b>	(233,469)	(315,376)	(448,391)	(483,169)
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>29,015,352</b>	22,638,205	18,691,753	13,195,878	13,722,409
所得稅開支	<b>(12,635,387)</b>	(10,327,273)	(8,121,060)	(5,685,493)	(5,563,671)
<b>年度利潤</b>	<b>16,379,965</b>	12,310,932	10,570,693	7,510,385	8,158,738
<b>本公司權益持有人應佔年度利潤</b>	<b>10,897,600</b>	8,834,790	7,840,494	5,171,855	6,115,784
非流動資產	<b>117,528,198</b>	88,748,017	85,027,201	72,712,665	69,317,652
流動資產	<b>353,925,869</b>	288,848,834	222,531,472	189,190,340	174,937,039
<b>總資產</b>	<b>471,454,067</b>	377,596,851	307,558,673	261,903,005	244,254,691
非流動負債	<b>97,399,453</b>	84,421,747	75,334,749	55,077,089	58,725,582
流動負債	<b>257,350,428</b>	187,894,927	135,477,127	118,608,923	110,779,789
<b>總負債</b>	<b>354,749,881</b>	272,316,674	210,811,876	173,686,012	169,505,371
<b>資產淨值</b>	<b>116,704,186</b>	105,280,177	96,746,797	88,216,993	74,749,320
本公司權益持有人應佔權益	<b>66,254,881</b>	59,234,206	57,634,683	52,456,051	50,161,660
非控制性權益	<b>50,449,305</b>	46,045,971	39,112,114	35,760,942	24,587,660
<b>總權益</b>	<b>116,704,186</b>	105,280,177	96,746,797	88,216,993	74,749,320

# 主席報告

寧德世茂璀璨悅宸



## 致各位股東：

本人欣然提呈世茂房地產控股有限公司（「世茂房地產」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」）截至2019年12月31日止全年業績報告。

## 市場和展望

2019年「房住不炒」主基調不變，各城市貫徹實施「一城一策」，調控政策有收有放，房地產市場整體保持穩定發展。根據國家統計局數據，全國商品房銷售額再創歷史新高，約為人民幣159,725億元，同比增長6.5%。

2020年新型冠狀病毒肺炎爆發，對整體經濟及氣氛造成衝擊，增加經濟下行壓力。中央政府再次提出「穩地價、穩房價、穩預期」，「因城施策」將持續運行，城市分化加劇；一、二線城市整體市場保持平穩、預期向好，三、四線城市市場下行壓力增加。

## 主席報告



### 銷售業績

2019年，我們見證了市場錯綜複雜，行業反躬自省的一年。世茂勇攀高峰，運籌帷幄，2019年全年實現合約銷售總額約為人民幣2,600億元，同比上升48%。我們行成於思，持續追求精益求精的產品資源與結構；我們恪守初心，實現連續三年的「有質量高速增長」。

合肥世茂翡翠首府



## 世茂策略

世茂緊隨國家發展步伐，在國家戰略重點區域：京津冀、長江中下游、海峽西岸、珠三角、成渝、山東半島等「核心城市群」持續深耕，重點佈局經濟發展水平較高及需求旺盛的一二線及強三四線城市。縱觀世茂發展版圖，優質資源儲備充足，總貨值逾人民幣13,000億元，帶來較強的「抗風險」及「強溢價」能力。同時，我們緊隨《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，充分發揮多元業務佈局及資源整合優勢，多層面助力粵港澳大灣區深度融合發展，目前在粵港澳大灣區土地儲備的總可售貨值已達人民幣3,800億元。

在「公司制」充分授權的管理制度下，各地區公司的「主人翁精神」持續獲得激發，助力運營效率全面提升。世茂海峽發展公司(原世茂福建地區公司，「世茂海峽」)在年內正式開啟「深耕核心都市圈、縱深戰略城市群」的發展策略，以逾人民幣550億元的銷售金額，連續三年穩居福建省市場榜首。世茂海峽所取得的成績正是世茂強勁發展動力的縮影。展望2020年，「公司制」持續優化，明確制定以「權益後利潤」貢獻為考核重點的升降級制度，為實現連續五年「有質量高速增長」的目標提供堅實的運營基礎和保障。



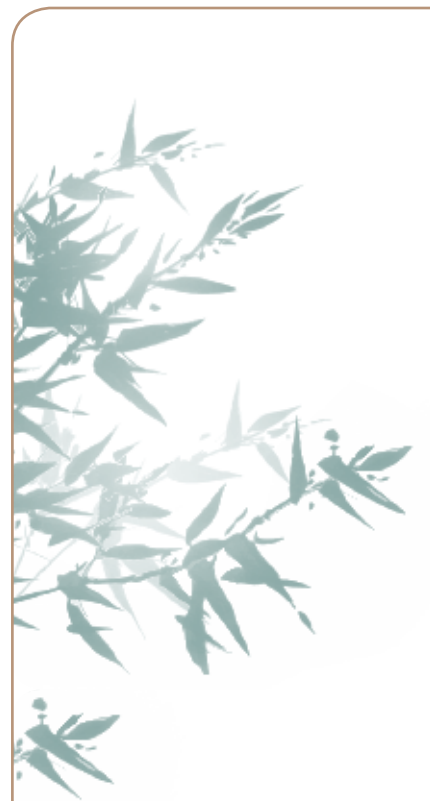
### 土地獲取方式靈活多樣

本集團在土地儲備方面審慎而積極。為積極應對國家出台「因城施策」及其持續運行的影響，相應調整購地策略。年內增加土地儲備3,092萬平方米，新增土地儲備可售貨值約人民幣5,000億元，其中收併購項目佔比達到65%。截至2019年12月31日，本集團已進駐全國120個城市，旗下擁有349個項目，共7,679萬平方米(權益前)的優質土地。

同時，世茂緊跟各地城市更新政策和城市發展規劃，在土地招拍掛以外通過合作、收購及戰略獲取的多元購地策略，持續加大土地資源獲取。

### 堅持穩健財務政策

本集團現金流管理追根溯源，強化資金造血效益，以收定支、量入為出，與優質資源相得益彰，嚴控高速發展併發症，保證財務健康，步履輕盈。本集團全年實現回款人民幣1,950億元，與合約銷售額總比增長一致，實現可持續增長。



本集團與境內外40多家機構建立了戰略合作關係，在本年地產融資政策急速收緊的嚴峻形勢下從容應對，進取開拓金融創新，同時在公開市場上屢創佳績。本集團境內子公司在境內公開市場分開發行了長期公司債共人民幣74億元，其中7年期債券利率為4.8%，體現了年期長和成本低的優勢。2020年3月，上海世茂建設有限公司(「世茂建設」)成功發行公司債共人民幣45億元，其中5年期債券利率為3.23%；7年期債券利率為3.9%，再創世茂債券發行成本新低。同時在境外積極尋求機遇，年內發行兩筆共20億美元債以置換11億美元債，其中7年期美元債利率為5.6%。2020年1月，本集團把握市場機遇，向機構投資者成功配售1.58億股股份，集資所得款項淨額約為46.38億港元，進一步強化本集團的資產負債表及資本基礎。2019年本集團融資成本進一步降低至5.6%。

我們欣慰於資本市場一如既往的信任和青睞。2019年，穆迪將世茂的評級由「Ba2」提升至「Ba1」，展望為「穩定」。標準普爾及惠譽國際分別維持本集團「BB+」及「BBB-」的評級；國內主要評級機構亦維持世茂「AAA」的主體最高信用等級。未動用金融機構資金額度充足，繼續長效發揮緩沖保護屏障。

### 多元業務佈局

多元業務的深耕佈局不僅提升了世茂在穿越市場週期的競爭力，也為實現可持續發展注入強勁的內驅力。

酒店業務方面，世茂始終專注於城市級乃至世界級地標酒店的打造與經營。截至2019年末，世茂酒店已佈局國內一、二線城市及熱門旅遊目的地，已開業的自持酒店有22家，包括上海外灘茂悅大酒店、上海佘山世茂洲際酒店、上海世茂皇家艾美酒店及廈門康萊德酒店等，擁有客房數量近7,200間。另外，世茂與喜達屋資本合作成立世茂喜達酒店集團(「世茂喜達」)，已擁有「御榕」、「茂御」、「茂御居」等7個各具特色的酒店品牌。其中，專為千禧一代設計的品牌「凡象」，旗下首家酒店—廈門世茂凡象酒店已於2019年底盛大開業。



武漢世茂龍灣

主席報告

南昌世茂泰禾江南院子



泰安泰岳國風

商娛樂業務方面，世茂首次發佈「4+2+M」多元業態組合：包括4大商業業務、2大主題娛樂以及「Mix & More」的其他新增業務。年內，亞太區首家藍精靈主題樂園「上海世茂精靈之城主題樂園二期藍精靈樂園」已啟動試營業；首個服務式精裝辦公產品「茂空間MWorks」於南京亮相。世茂致力於以多元業態的組合創新深度契合消費者差異化需求，為城市生活注入更美好力量。

物業管理業務方面，物業服務品牌正式煥新升級為「世茂服務」，並以「美好生活智造者」的全新品牌亮相，不斷拓寬服務邊界、深化用戶服務概念。並且，創新構建「Ocean X世茂深藍服務系統」，為業主與用戶帶來質量生活與智能服務升級體驗。隨著新品牌的發佈，世茂服務積極開拓第三方業務，截至2019年12月31日，已簽約面積逾1億平方米。

在城市轉型升級大背景下，本集團積極把握智慧城市的發展趨勢，與全球領先的人工智能平台商湯科技、雲知聲等建立戰略合作關係，部分成果已在世茂社區、酒店及商業等場景落場，為城市智能升級貢獻力量。

## 社會責任

融責任於血脈，以匠心為傳承。強勁增長背後，我們亦時刻關注企業社會責任的落實，踐行責任與擔當。世茂通過新家園協會連續多年舉辦「四海一家」青年交流等活動，增強香港青年與內地交流融合，樹立深刻民族自豪感。世茂積極投身醫療扶貧，開展多項公益項目，為飽受病疾困擾的患者帶來希望。面對新冠疫情，世茂捐贈3,000萬港元及醫療設備和物資，以支援抗疫防控工作，為民眾的安全和健康貢獻一份力量。

Hello Kitty 上海灘時光之旅





## 主席報告

### 張家界世茂雲城



上海世茂廣場



深圳龍崗世茂深港國際中心

## 末期股息

為回饋股東的支持，本公司董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股85港仙（2018年：每股70港仙），連同中期股息每股60港仙，全年股息每股1.45港元（2018年全年股息：每股1.20港元）。

## 致謝

2019年，世茂迎來三十而立，三十年的成就與夢想，屬於每一位世茂人。本人謹代表董事會，向給予我們大力支持的全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶，以及與本公司共同努力的董事、管理層和全體員工，致以衷心的感謝和深切的敬意。行穩致遠是我們堅實的根基，有賴大家的支持及關注，世茂將繼續一往無前，開啟下一個嶄新的30年！

**許榮茂**

主席

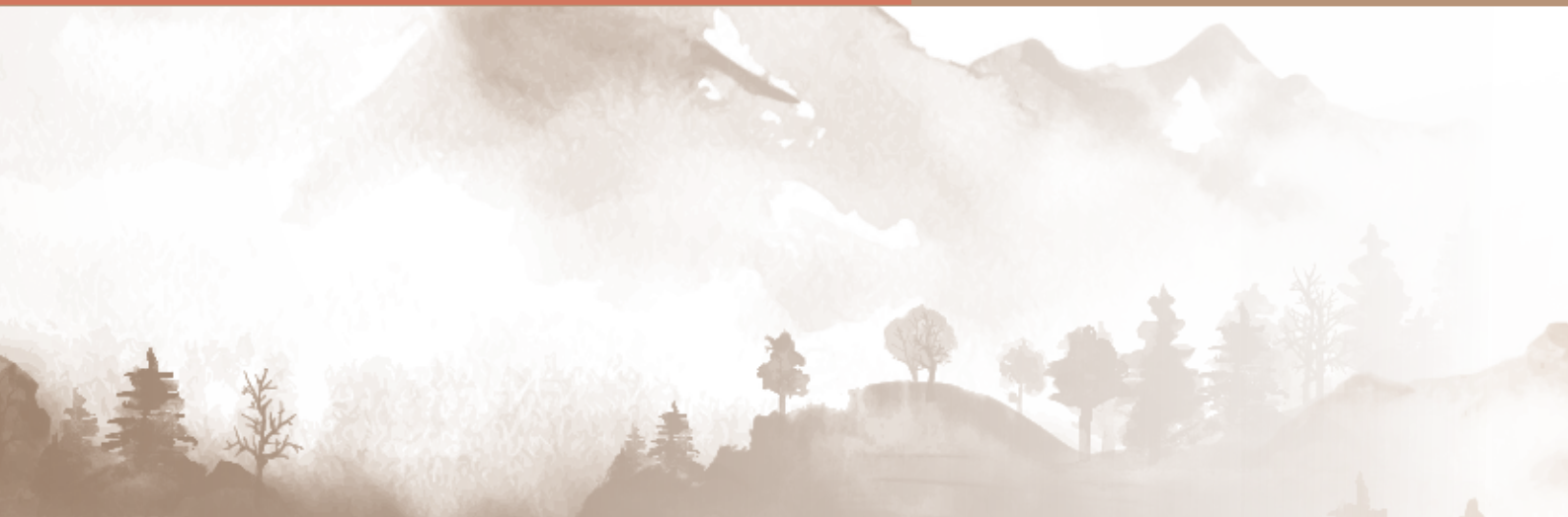
香港，2020年3月30日

# 管理層 討論與分析





杭州世茂國風大境



## 業務回顧

### 物業開發

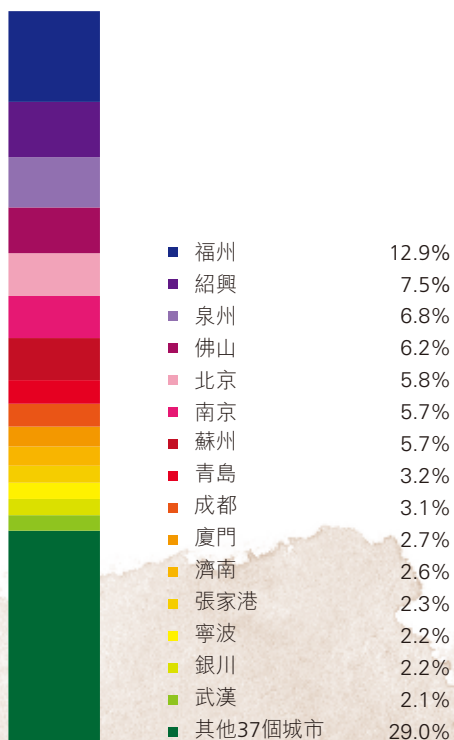
#### 1) 入賬銷售收入

本集團營業額主要包括物業開發、商業運營、酒店經營以及物業管理的業務。截至2019年12月31日止年度，本集團營業額達到人民幣1,115.2億元，較2018年人民幣855.1億元增長30.4%。年內物業銷售收入為人民幣1,052.9億元，佔收益總額的94.4%。平均入賬銷售價格從2018年每平方米人民幣13,807元上升8.6%到2019年每平方米人民幣15,001元。



廈門世茂海峽大廈

2019年按城市劃分的入賬銷售額如下：



## 管理層討論與分析

## 2) 銷售穩定增長

物業銷售方面，2019年本集團合約銷售額達人民幣2,600.7億元，完成全年銷售目標的124%。累計銷售面積達1,465.6萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣17,744元。

2019年，本集團在市場整體保持平穩運行的前提下，一方面基於各項政策調控以穩應對，加強因城施策、理性施策和結構優化，以前瞻性的佈局助力業績跨步向前。展望2020年，本集團將推出約1,992萬平方米的可售面積，連同截至2019年12月31日止約824萬平方米的可售面積，本集團於2020年可出售總面積約為2,816萬平方米。

2020年可供銷售之重點項目如下：

地區公司	項目	可售面積 (平方米)
海峽發展公司	廣州亞運城	260,265
	廣州曾江	150,958
	廣州海珠	46,524
	珠海人工島	133,300
	漳浦香山灣	138,721
	佛山順德	118,853
華北公司	北京上莊	94,588
	鼓浪水鎮	956,954
	通州北區	46,926
華中公司	武漢錦繡長江	207,928
蘇滬公司	南京G24	130,163
	南京G11	81,069
	南京西善橋	98,323
	常州丁塘河	131,094
浙江公司	杭州浦沿	75,199
	溫州龍灣	124,732
	溫州站南	82,085
	杭州彭埠	40,143
西部公司	昆明巫家壩	103,288
	昆明雙鳳	150,346
	西安北辰	154,207
	重慶千廝門	86,379
長三角公司	杭州蔣村	72,034
	杭州富陽	73,374
	杭州臨安	60,353
<b>小計(上述重點項目)</b>		<b>3,617,806</b>
2020年可供銷售人民幣25億元以下之項目		16,304,285
已竣工之庫存		1,707,476
截至2019年12月31日止未竣工之可供銷售項目		6,526,748
<b>合計</b>		<b>28,156,315</b>

廣州世茂珠江天鵝灣



### 3) 項目工程及開發計劃完成率達到預期

2019年繼續為本集團的高品質發展年，在建面積達4,279萬平方米，竣工的總樓面面積約為951萬平方米，較去年的892萬平方米上升6.5%。展望2020年，本集團計劃在建面積約5,500萬平方米，竣工總樓面面積約1,150萬平方米，保持有品質的持續增長態勢。

### 4) 土地儲備穩步增加，為長遠發展奠定堅實基礎

年內，本集團增加土地儲備3,092萬平方米(權益前)，其中從金額來看收購佔比約65%，土地獲取方式靈活多樣。截至2019年12月31日，本集團已進駐全國120個城市，旗下擁有349個項目，共7,679萬平方米(權益前)的優質土地。優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為世茂房地產在全國重要市場未來數年業績的持續支撐。

本集團於2019年獲取土地如下：

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
1. 北京朝陽將台	2019年2月	住宅公建混合	1,704	160,145	21,281	50%
2. 青島太湖路地塊	2019年2月	住宅	110	84,716	2,550	51%
3. 莆田市秀嶼區PS拍-2019-2號/ 2019-3號	2019年2月	住宅	180	243,974	1,476	49%/ 51%
4. 福州馬宗地2019-02號地塊	2019年2月	商住	242	67,877	7,131	50%
5. 海南華亞資產包項目 (海口華亞海港城/ 瓊海華亞寶利明珠/ 萬寧華亞萬寧花園/ 萬寧華亞歡樂城)	2019年2月	商住	314	190,413	5,534	20%/ 20%/ 40%/ 30%
6. 濟南長清東王地塊	2019年3月	住宅	950	235,667	4,031	100%
7. 杭州臨安項目	2019年3月	商住	1,350	147,161	9,174	100%
8. 石獅2018S-26/2018S-27	2019年3月	商住	884	291,222	3,035	100%
9. 南寧GC2019-017	2019年3月	商住	236	80,185	6,000	49%
10. 茂名WG2019-05	2019年3月	住宅、科教	337	258,546	1,303	100%

## 管理層討論與分析

杭州世茂智慧之門



新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
11. 南昌泰禾院子-南昌院子項目	2019年3月	商住	82	141,341	1,698	34%
12. 河北香河萬通	2019年3月	住宅	2,360	775,000	4,350	70%
13. 南京雨花台區西善橋街道 寧蕪鐵路以南C2,C3地塊	2019年3月	商住	1,428	168,798	16,588	51%
14. 福州晉安區2019-10/ 倉山區2019-12	2019年3月	商住	2,065	206,090	10,020	100%
15. 福州長樂2019-2/長樂2019-4	2019年3月	商住	438	49,449	8,847	100%
16. 杭州蔣村項目	2019年3月	商住	1,811	183,454	10,966	90%
17. 漳州紅樹灣項目	2019年3月	商住	1,834	370,629	12,371	40%
18. 莆田鐘潭安置房項目	2019年3月	住宅	25	37,815	3,239	20%
19. 蘭州七里河宏建項目	2019年3月	住宅	448	196,993	4,545	50%
20. 南昌江南院子-茵夢湖項目	2019年3月	商業、居住、 文化娛樂、旅遊	1,943	871,628	4,371	51%
21. 安徽馬鞍山江灣新城項目	2019年3月	商業、住宅	2,792	1,888,040	2,900	51%
22. 紹興市濱海新城J2地塊	2019年4月	商住	336	208,034	1,617	100%
23. 信陽南灣湖項目	2019年4月	住宅	100	92,084	1,357	80%
24. 昆明官渡區雙鳳177畝項目	2019年4月	住宅	1,257	380,439	6,476	51%
25. 昆明巫家壩中央公園項目	2019年4月	住宅、商業	816	163,031	5,003	100%
26. 肇慶YS01008、YS1009-2	2019年4月	商住	528	164,574	3,209	100%
27. 溫州塘下中心區C-5-8地塊	2019年4月	住宅	633	51,224	12,363	100%
28. 諸暨東三路與金雞山路 交叉口西北側地塊	2019年4月	商住	178	83,376	6,479	33%
29. 綿陽普明項目	2019年4月	二類居住(相容商業)	666	190,800	3,491	100%
30. 天津南湖項目2019-010	2019年4月	經營性	219	221,828	5,099	19%
31. 南平建陽2019-P-03	2019年4月	商住	154	127,872	3,644	33%

## 管理層討論與分析

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
32. 麗水職業技術學院北側地塊	2019年4月	城鎮住宅、零售商業	1,017	85,163	11,942	100%
33. 福州晉安區2019-13浦下地塊	2019年4月	商住	371	128,769	14,390	20%
34. 合肥市長豐縣CF201906/ CF201909	2019年4月	住宅	1,410	185,150	7,615	100%
35. 濰坊歌爾桃園里123畝地塊/ 濰坊歌爾泥河185畝地塊	2019年4月	商住	1,024	424,336	3,016	80%
36. 溫州塘下中心區C-7-4/ C-7-5地塊	2019年4月	住宅、科教	380	34,369	11,062	100%
37. 重慶彭水兩江城二期	2019年4月	商住	306	329,715	1,820	51%
38. 南寧GC2019-016地塊	2019年5月	住宅	117	57,423	5,100	40%
39. 山東平度地塊	2019年5月	住宅、商業、教育	29	91,777	764	41%
40. 廣州佛山院子	2019年5月	商住	778	481,500	2,021	80%
41. 廣州增城項目	2019年5月	商住	2,500	1,074,707	5,815	40%
42. 蘇州澱山湖項目	2019年5月	住宅	444	398,058	5,576	20%
43. 溫州市核心片區站 南單元A-19地塊	2019年5月	住宅、商業、餐飲	738	124,266	17,994	33%
44. 樂清虹橋鎮西塘村地塊	2019年5月	商住	739	195,775	7,544	50%
45. 肇慶四會市貞山街道 姚沙村委會地段	2019年5月	商住	263	166,304	3,164	50%
46. 福安湖口片區D02地塊	2019年6月	商住	277	171,950	2,681	60%
47. 無錫蠡湖路與老湖濱路 交叉口東北側地塊	2019年6月	商住	728	55,341	13,155	100%
48. 莆田PS拍2019-14號	2019年6月	住宅	109	56,034	3,953	49%
49. 福州永泰2019-09號地塊	2019年6月	商住	388	151,255	3,207	80%
50. 鎮江市潤州區官塘片區 遠洋學校北	2019年6月	商住	355	116,006	3,600	85%
51. 舟山DH-47-04-02、06、 07地塊(竹山門住宅地塊)	2019年6月	商住	209	66,238	6,299	50%
52. 諸暨人民南路與文昌路 交叉口西北側地塊	2019年6月	商住	106	41,480	6,407	40%
53. 諸暨城西商務區	2019年6月	住宅	279	148,603	5,686	33%
54. 張家口懷來項目	2019年6月	商業	293	203,474	2,823	51%
55. 深圳市龍崗區橫崗街道四聯社 區賢合居民小組舊村區域	2019年6月	商住	279	270,149	5,164	20%
56. 台州市天台縣TFX01-0203地塊	2019年6月	住宅	243	80,835	5,889	51%
57. 常州丁塘河項目	2019年6月	商住	1,284	283,448	9,243	49%
58. 滎陽鄭榮(2019) 14-3號	2019年6月	住宅	98	116,726	2,533	33%
59. 廣州天鵝灣二期	2019年6月	住宅	2,780	47,007	59,136	100%



## 管理層討論與分析

新增土地	購入日期	用途	土地成本 (應佔權益) (人民幣百萬元)	總計劃 建築面積 (權益前) (平方米)	每平方米 成本 (人民幣元)	本集團 權益
60. 廣州嘉盛項目	2019年6月	批發零售、城鎮住宅	2,195	43,312	50,678	100%
61. 天津鼓浪水鎮項目	2019年7月	商住	3,656	1,667,175	4,300	51%
62. 杭州大城小院項目	2019年7月	住宅	560	252,892	7,381	30%
63. 濟南機床一廠項目	2019年7月	商住	1,624	422,589	7,685	50%
64. 淮南洞山天鵝灣	2019年7月	住宅	81	348,524	1,157	20%
65. 淮南公園天鵝灣	2019年7月	住宅	758	749,622	1,264	80%
66. 舟山白泉地塊	2019年7月	住宅	130	80,134	4,900	33%
67. 江門銀湖灣項目	2019年7月	商住	2,800	700,000	5,714	70%
68. 江門市台山三合鎮溫泉嶼	2019年7月	商住	1,300	885,747	1,957	75%
69. 巢湖項目	2019年7月	住宅	236	119,977	4,918	40%
70. 南京NO.2019G30地塊	2019年7月	商住	754	177,293	12,691	34%
71. 福州連江2019-12地塊	2019年7月	商住	141	87,816	4,578	35%
72. 漢中江南東路項目	2019年7月	商住	72	200,871	1,189	30%
73. 重慶中民愛普資產包	2019年7月	商住	3,280	798,566	8,215	50%
74. 重慶巴南項目資產包	2019年7月	商住	775	280,000	5,536	50%
75. 安慶市宜秀區2019-26號地塊	2019年7月	住宅	157	161,173	2,873	34%
76. 寧德2019P01/寧德2019P04	2019年7月	商住	579	298,500	4,848	40%
77. 宣城濱湖路與向陽大道 交叉口西南角地塊	2019年7月	住宅	211	127,474	3,373	49%
78. 義烏國際陸港物流園1-29#地塊	2019年7月	住宅	336	127,279	5,171	51%
79. 荊州P(2013)007	2019年8月	住宅	90	60,807	2,902	51%
80. 濟南長清東王A3/B1地塊	2019年8月	商住	590	227,552	2,592	100%
81. 泰安新城9#、7#地塊	2019年8月	住宅	832	446,274	3,657	51%
82. 泰安天平湖地塊	2019年8月	住宅	181	106,863	5,455	31%
83. 溫州開發區西單元C地塊\ D12地塊	2019年8月	商住	1,937	353,797	10,947	50%
84. 漳州泰禾香山灣項目	2019年9月	商住	505	879,417	1,914	30%
85. 漳州泰禾青雲小鎮項目	2019年9月	商住	117	349,874	668	50%
86. 淄博CBD文化中心西	2019年9月	商住	906	690,000	2,625	50%
87. 張家界GTJY2019-66 張家界GTJY2019-67	2019年9月	商住	215	457,891	941	50%
88. 玉林公園9里、玉林悅湖灣	2019年9月	商住	263	606,879	1,443	30%
89. 重慶萬州如意	2019年10月	商住	600	537,906	1,859	60%
90. 南安市2019P09	2019年10月	住宅	22	65,816	1,702	20%
91. 珠海港珠澳大橋項目	2019年10月	商務、旅遊、 商業綜合	5,640	967,708	5,828	100%
92. 張家港東安路東側西湖苑路 南側	2019年10月	商服	19	25,918	2,469	30%
93. 包頭昆北區項目	2019年10月	商住	534	223,002	2,395	100%
94. 平潭2019G045	2019年10月	商住	402	114,472	5,849	60%
95. 北京房山項目	2019年11月	住宅	850	71,582	11,874	100%
96. 青島中央花園D、E地塊	2019年11月	商住	1,079	266,787	4,043	100%
97. 天津海爾世紀公館項目	2019年11月	商住	1,136	260,295	7,274	60%

## 管理層討論與分析

## 濟南世茂摩天城



新增土地	購入日期	用途	土地成本	總計劃	每平方米	本集團	
			(應佔權益)	建築面積	成本		權益
			(人民幣百萬元)	(權益前)	(平方米)	(人民幣元)	
98. 廈門華璽項目	2019年11月	住宅	888	149,720	9,883	60%	
99. 廈門雲街項目	2019年11月	商務金融	513	126,420	8,108	50%	
100. 福清市華源地塊	2019年11月	商住	290	157,654	4,085	45%	
101. 福州閩清縣201905號	2019年11月	住宅	401	136,946	2,928	100%	
102. 重慶大渡口馬桑溪橋頭宗地二	2019年11月	商住	277	150,109	5,429	34%	
103. 台州玉城街道南片 NCG041-0107地塊	2019年12月	商住、科教	577	189,396	6,088	50%	
104. 漳州東山縣婦幼保健院 北側1號地塊	2019年12月	商住	133	115,563	1,919	60%	
105. 深圳福田梅林	2019年12月	商服(配建回遷住宅)	784	76,030	21,044	49%	
106. 深圳龍華清湖三舊改造項目	2019年12月	商住	4,023	299,738	26,316	51%	
107. 淮北市相山區方頂地塊	2019年12月	住宅	608	300,592	2,023	100%	
108. 嘉興桐鄉振東新區	2019年12月	住宅、旅館	658	97,406	6,755	100%	
109. 天水市天水郡項目	2019年12月	商住	718	514,482	2,737	51%	
110. 福州馬尾2019-08	2019年12月	居住	304	42,646	7,131	100%	
111. 泉州2019拍-16#	2019年12月	商服	9	4,454	2,593	75%	
112. 泉州2019拍-19#	2019年12月	商住	23	34,109	891	75%	
113. 泉州2019拍-21#	2019年12月	商住	45	65,250	920	75%	
114. 蘇州WJ-J-2019-015	2019年12月	住宅	958	52,953	18,089	100%	
115. 撫州南城●翡翠城	2019年12月	商住	171	242,011	2,082	34%	
<b>總計</b>			<b>90,897</b>	<b>30,915,528</b>	<b>5,035</b>		

從地域來看，為積極應對國家出台「因城施策」及其持續運行的影響，本集團也相應調整購地策略；充分把握城市經濟圈機遇，圍繞一二線及強三四線城市進行土地戰略佈局。從土地成本來看，新增土地儲備的平均樓面地價約為每平方米人民幣5,035元。本集團以一貫審慎的態度擴充土地儲備，秉承穩健經營的一貫作風，在求發展與控風險的抉擇中，綜合平衡，雙管齊下。於2019年12月31日，本集團的平均土地成本為每平方米人民幣5,303元，相對低廉的土地成本為日後利潤率的提高提供了有效保證。

## 管理層討論與分析

### 商業運營

商業地產方面，世茂房地產透過控股子公司上海世茂股份有限公司（「上海世茂」）發展商業房地產。上海世茂致力於商業地產的開發與經營，在積極把握國內商業地產市場發展機遇的同時，通過實施商業地產專業化開發和經營策略，提供多元化的商業物業和品質優異的服務，不斷提升綜合競爭力，力爭成為優秀的專業化商業地產開發商及運營商。

2019年，上海世茂從主體到運營的多元化進化，在穩定經營的同時，不斷求新求變，通過持續推動跨界合作、引入獨特品牌，不斷提升各商業項目競爭力。以品牌組合稀缺性、運營管理專業性、物業保障高效性完成了卓著的自我提升，也不斷與城市共成長。此外，9月深圳世茂前海中心順利入市，作為「前海第一高樓」是本集團推動粵港澳大灣區戰略佈局的旗幟。2019年，世茂商業在業界獲得高度評價，榮獲「2019年第14屆中國商業地產節年度商業地產優秀運營商」、「第九屆(2019) IF•商業地產年會卓越企業」等多項專業機構獎項，印證了世茂商業年內不斷攀升的品牌知名度和認可度。

### 物業管理

物業管理業務方面，年內，物業服務品牌正式煥新升級為「世茂服務」，並以「美好生活智造者」的全新品牌形象正式亮相。隨著新品牌的發佈，世茂服務於年內積極開拓第三方業務，截至2019年12月31日，世茂服務已簽約面積逾1億平方米。

在「智慧+」的時代背景下，世茂服務將顛覆傳統物業服務模式，不斷拓寬服務邊界、深化用戶服務概念，創新構建「Ocean X世茂深藍服務系統」，為世茂業主與用戶帶來品質生活與智慧服務升級體驗。年內，為物業服務人員打造的「物業智慧運營平台」在全國上線，透過科學的信息採集及反饋，配合管理模式，高效提升管理效率。年內，世茂服務在業界獲得高度評價，榮獲「中國物業服務百強企業榜單Top 17」、「2019中國特色物業服務領先企業」、「中國藍籌物業企業」等多項殊榮。

鄭州璀璨熙湖



## 酒店經營

截至2019年12月31日止，本集團自持酒店已開業的有22家，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、上海佘山茂御臻品之選酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂假日酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、福州世茂洲際酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、武漢世茂希爾頓酒店、廈門康萊德酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、杭州濱江世融艾美酒店、上海佘山世茂洲際酒店及委託給世茂喜達管理的4家酒店。目前本集團擁有客房數量近7,200間。世茂酒店始終堅持在情境中感受與用戶切身相關的價值點，在產品設計中結合自身平台資源，針對不同人群、不同場景以此設計差異化產品、升級用戶體驗並創造多種盈利的可能，為此我們成立了專項公司，專攻酒店優質產品零售，打破酒店傳統經營模式。2019年本集團旗下自持酒店合計完成收入人民幣21.0億元，同比增加9.9%，EBITDA為人民幣6.34億元，同比增加7.7%。其中上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店由於進行局部停業裝修改建工作，故收入同比減少了28.5%。如不統計這兩家酒店，收入同比將增長22.1%，EBITDA同比增加29.8%。

2019年上半年，世茂喜達正式發佈了專為中國千禧一代設計的全新生活方式品牌—凡象，積極回應他們「生而不凡不拘萬象」的時代認同感，並成功走出國門，作為李寧2020春夏巴黎時裝周的獨家酒店品牌合作夥伴，攜手亮相全球舞台。2019年底，凡象首家品牌酒店—廈門世茂凡象酒店盛大開業。

2019年，世茂喜達會員計劃「世茂喜達夢享會」通過體系的更新與積極推廣，會員總數增長至近40萬人，發展迅速。截至2019年12月31日，世茂喜達成功新簽約39家世茂自主品牌酒店項目，海外簽約項目達8家，旗下運營及開業籌備中的酒店包括3家奢華度假酒店「御榕」，13家豪華酒店「茂御」，7家豪華服務式公寓「茂御居」，17家高端酒店「世御」，3家生活方式精品酒店「凡象」，15家高端靈感型精選酒店「睿選尚品」，32家靈感型精選酒店「睿選」。90家酒店中，已有12家投入運營，78家在開業籌備中。世茂喜達旗下酒店已佈局以北京、上海、深圳、成都、武漢、廈門等為首的一、二線城市以及以昆明、南昌、無錫等為代表的新興經濟發展潛力城市和旅遊發展強勁地區。在海外市場發展方面，繼佈局巴厘島茂御酒店和茂御居公寓、龍目島茂御度假酒店、龍目島御榕酒店、馬六甲動漫睿選酒店及馬六甲動漫睿選尚品酒店後，世茂喜達再次跨出國門，簽約位於馬來西亞的2個新項目：馬來西亞文冬生態城世御酒店及馬來西亞文冬生態城御榕度假酒店。未來在持續聚焦快速發展的中國酒店市場的同時，世茂喜達也會堅持積極開拓海外市場，成為國際化的民族酒店集團標杆。

2020年，本公司將完成上海世茂皇家艾美酒店及上海佘山茂御臻品之選酒店的全部改建工作。同時世茂首家自主品牌奢華度假酒店武夷山世茂御榕酒店及香港東涌喜來登酒店、香港東涌福朋喜來登酒店計劃於2020年下半年開業。兩家黃金地段酒店的改建完成及三家奢華酒店的開業將有效帶動世茂酒店業務的業績提升。2020年第一季度酒店行業受到疫情的影響和衝擊，業績會出現短時間的下滑，但從長遠看，這段期間也是酒店進行業務拓展、產品和服務創新、強化技能訓練的一個契機。相信疫情結束後的旅遊業將會迎來強勁反彈。

## 管理層討論與分析

2020年，世茂喜達將積極開拓新項目，超過40家酒店即將開業。「凡象」品牌繼續為千禧一代發聲，落地武漢與杭州，滲透不同城市的人文風情，逐步拓展品牌版圖，以國際視野佈局新一代中國酒店市場。「睿選」品牌也即將進軍北京、深圳等國內一線城市。世茂喜達旗下各家酒店將持續發力，持續提升品牌形象，迎合多元化消費需求，積極創新創收。會員計劃「世茂喜達夢享會」將持續推廣，通過多樣化的回饋活動增加客戶忠誠度，持續為已開業和即將開業的酒店提供更強大的客源基礎。世茂喜達將打通更多直銷管道，連結至酒店預訂小程序，優化預訂流程，提高預訂效率。

酒店物業以賬面值(即成本減累計折舊及減值虧損(如有))呈列，而非以公允價值呈列。為向股東提供本集團資產淨值的非公認會計準則的額外資料，董事會已委任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司對本集團酒店物業進行截至2019年12月31日止的估值。倘31座(2018年12月31日：29座)酒店上海佘山茂御臻品之選酒店、上海世茂皇家艾美酒店、上海外灘茂悅大酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、牡丹江世茂假日酒店、紹興世茂皇冠假日酒店、廈門康萊德酒店、紹興世茂假日酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、天津生態城世茂希爾頓酒店、福州世茂洲際酒店、蕪湖世茂希爾頓逸林酒店、泰州世茂茂御酒店、寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店、煙台世茂希爾頓酒店、武漢世茂希爾頓酒店、寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店、徐州世茂茂御酒店、上海佘山世茂洲際酒店、晉江世茂茂御酒店、海南文昌世茂茂御酒店、大連世茂睿選酒店、杭州濱江世融艾美酒店、泉州世茂御榕度假酒店、石獅世茂睿選酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、香港東涌世茂福朋喜來登酒店、武夷山世茂御榕酒店、武漢世茂睿選酒店、寧波象山茂御酒店及成都龍泉驛睿選酒店按公允價值人民幣432億元(2018年12月31日：人民幣403億元)重列，則本集團的資產淨值將增加至人民幣1,308億元(2018年12月31日：人民幣1,173億元)。

若就該等酒店的賬面值按公允價值進行調整，本集團的經調整負債比率將為：

	於12月31日	
	2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)
上述酒店的公允價值	<b>43,169</b>	40,312
減：賬面值	<b>(18,187)</b>	(17,424)
由賬面值調整至公允價值的金額	<b>24,982</b>	22,888
減：遞延所得稅	<b>(6,246)</b>	(5,722)
若上述酒店以公允價值呈列時，資產淨值增加	<b>18,736</b>	17,166
綜合資產負債表的資產淨值(不包括永續資本工具)	<b>112,039</b>	100,180
經調整資產淨值(不包括永續資本工具)	<b>130,775</b>	117,346
負債淨額	<b>66,932</b>	59,555
經調整的淨負債比率	<b>51.2%</b>	50.8%

杭州世茂璀璨瀾宸



## 財務分析

主要綜合收益表數據載列如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	<b>111,517</b>	85,513
毛利	<b>34,131</b>	26,949
經營利潤	<b>29,203</b>	23,209
股東應佔利潤	<b>10,898</b>	8,835
每股盈利－基本(人民幣分)	<b>331.1</b>	264.7

## 收入

截至2019年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣1,115.17億元(2018年：人民幣855.13億元)，較2018年增加30.4%。本集團94.4%(2018年：94.6%)的收入來自物業銷售，5.6%(2018年：5.4%)的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理收入及其他業務。

收入的組成載列如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
物業銷售	<b>105,291</b>	80,907
酒店經營收入	<b>2,097</b>	1,908
商業運營收入	<b>1,428</b>	1,091
物業管理收入及其他	<b>2,701</b>	1,607
合計	<b>111,517</b>	85,513

\* 收入不包括關聯方收入或本集團收入。

## 管理層討論與分析

北京國風長安 • 雲棠



## (i) 物業銷售

截至2019年及2018年12月31日止年度物業的銷售額載列如下：

	2019年		2018年	
	面積 (平方米)	人民幣 百萬元	面積 (平方米)	人民幣 百萬元
福州	790,661	13,573	486,678	8,050
紹興	408,650	7,866	38,803	877
泉州	704,309	7,136	1,466,559	14,180
佛山	333,419	6,492	–	–
北京	248,760	6,114	54,379	1,093
南京	182,882	6,058	129,386	4,570
蘇州	202,946	6,016	74,204	1,915
青島	313,270	3,357	355,615	4,380
成都	274,918	3,266	232,752	2,456
廈門	185,827	2,796	174,502	3,184
濟南	316,219	2,762	355,478	4,383
張家港	179,462	2,420	166,994	2,407
寧波	100,543	2,361	123,692	2,731
銀川	279,727	2,283	624,942	4,054
武漢	179,377	2,243	436,902	4,990
重慶	170,959	2,048	56,719	929
蘭州	211,269	1,990	–	–
泰州	138,333	1,989	–	–
杭州	57,238	1,942	126,288	4,714
上海	56,921	1,709	36,190	1,932
徐州	162,851	1,690	85,053	911
深圳	43,780	1,625	29,220	2,807
濰坊	180,014	1,575	–	–
溫州	62,315	1,316	–	–
嘉興	76,883	1,264	54,243	947
平潭	113,480	1,183	163,295	2,007
常熟	68,468	1,003	18	62
其他	975,329	11,214	587,985	7,328
合計	7,018,810	105,291	5,859,897	80,907

北京世茂西山龍胤

**(ii) 酒店收入**

酒店經營收入的分析如下：

	開業日期	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
上海外灘茂悅大酒店	2007年6月	<b>394</b>	400
上海佘山世茂洲際酒店	2018年11月	<b>279</b>	32
上海世茂皇家艾美酒店	2006年9月	<b>215</b>	297
廈門康萊德酒店	2016年8月	<b>158</b>	155
武漢世茂希爾頓酒店	2016年7月	<b>125</b>	115
上海佘山茂御臻品之選酒店	2005年11月	<b>115</b>	164
福州世茂洲際酒店	2014年1月	<b>101</b>	92
南京世茂濱江希爾頓酒店	2011年12月	<b>97</b>	100
瀋陽世茂希爾頓酒店	2018年1月	<b>87</b>	65
紹興世茂皇冠假日酒店	2014年3月	<b>86</b>	95
煙台世茂希爾頓酒店	2017年8月	<b>67</b>	62
蕪湖世茂希爾頓逸林酒店	2013年10月	<b>65</b>	67
天津生態城世茂希爾頓酒店	2015年4月	<b>62</b>	59
杭州濱江世融艾美酒店	2018年9月	<b>59</b>	8
寧波北侖世茂希爾頓逸林酒店	2016年12月	<b>54</b>	55
紹興世茂假日酒店	2011年9月	<b>32</b>	32
牡丹江世茂假日酒店	2010年12月	<b>32</b>	33
泰州世茂茂御酒店	2014年8月	<b>32</b>	32
寧波春曉世茂希爾頓逸林酒店	2015年12月	<b>24</b>	27
其他		<b>13</b>	18
合計		<b>2,097</b>	1,908

酒店經營收入由2018年的人民幣19.08億元增加約9.9%至2019年的人民幣20.97億元，主要來自2018年11月15日盛大開幕的上海佘山世茂洲際酒店。2019年的增長率較2018年略有下降，主要是由於上海佘山茂御臻品之選酒店及上海世茂皇家艾美酒店裝修所致。



## 管理層討論與分析

## 長沙世茂環球金融中心

**(iii) 商業運營收入、物業管理收入及其他**

截至2019年12月31日止年度的商業運營收入約為人民幣14.28億元，增幅為30.9%，主要是由於上海世茂廣場於2018年9月重新開業，租金收入較裝修前幾乎翻倍。

商業運營收入的分析如下：

	開業日期	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<b>租金收入</b>			
上海世茂廣場	2004年12月	230	44
北京世茂大廈	2009年7月	172	157
濟南世茂國際廣場	2014年5月	164	164
紹興世茂迪蕩新城(商業)	2010年5月	82	83
廈門世茂海峽大廈	2017年1月	58	47
昆山世茂廣場	2012年4月	56	52
南京雨花世茂(商業)	2018年12月	47	—
南京海峽城(商業)	2014年12月	45	30
上海世茂大廈	2018年12月	42	4
蘇州世茂運河城(商業)	2010年6月	33	33
上海世茂商都	2010年11月	32	33
泉州石獅世茂摩天城	2017年1月	32	33
常熟世茂世紀中心	2009年1月	22	23
徐州世茂東都(商業)	2012年1月	13	14
蕪湖世茂濱江花園(商業)	2009年9月	6	6
雜項租金收入		30	48
<b>租金收入小計</b>		<b>1,064</b>	771
商業運營相關服務收入		364	320
<b>合計</b>		<b>1,428</b>	1,091

物業管理收入及其他由2018年的人民幣16.07億元增加約68.1%至2019年的人民幣27.01億元，主要由於物業管理規模逐步擴大，以及合作項目管理費增加所致。

## 銷售成本

銷售成本上升32.1%，由2018年的人民幣585.64億元增加至2019年約人民幣773.86億元，與銷售增長一致。

銷售成本的分析如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
土地成本及建築成本	69,428	51,860
資本化借貸成本	4,871	4,105
酒店、商業運營和其他直接經營成本	2,486	2,101
銷售稅	601	498
合計	77,386	58,564

## 投資物業公允價值收益－淨額

年內，本集團錄得公允價值收益總額約為人民幣23.35億元，主要受益於若干投資物業價值進一步上升及投資物業數量增加。扣除經確認遞延所得稅項後約人民幣5.84億元的公允價值收益淨額合共為人民幣17.51億元(2018年：人民幣14.32億元)。

## 其他收入／其他收益－淨額

截至2019年12月31日止年度之其他收益約為人民幣3.52億元(2018年：人民幣2.97億元)，主要包括政府補助收益人民幣0.60億元(2018年：人民幣1.00億元)、罰款收入人民幣0.48億元(2018年：人民幣0.71億元)以及收購及出售附屬公司之淨收益人民幣1.85億元(2018年：淨收益人民幣0.55億元)。

## 營銷及市場推廣成本和行政開支

本集團通過費用全面預算和動態跟蹤，將費用實際使用與業績達成率嚴格掛鉤，大幅度提高了費用使用效率。其中可售物業營銷及市場推廣成本和行政開支佔2019年合約銷售的比例為1.9%(2018年：2.2%)，處於行業較有競爭力水準。

## 經營利潤

截至2019年12月31日止年度之經營利潤為人民幣292.03億元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣232.09億元增加25.8%，主要是由於收入及毛利增加。

## 融資(成本)／收入－淨額

融資成本淨額約為人民幣2.85億元(2018年：融資成本淨額為人民幣3.37億元)，主要是由於2019年的匯兌虧損淨額少於2018年所致。

## 應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司及合營企業業績由2018年的虧損約人民幣2.33億元轉為2019年的收益約人民幣0.97億元，主要是由於確認廣州亞運城項目錄得的利潤所致。

## 管理層討論與分析

### 稅項

年內，本集團稅項撥備約為人民幣126.35億元，其中中國土地增值稅(「土地增值稅」)為人民幣56.45億元(2018年：人民幣103.27億元，其中土地增值稅為人民幣45.38億元)。土地增值稅的增加與毛利率增長一致。

### 股東應佔利潤

年內股東應佔利潤由2018年約人民幣88.35億元增加23.3%至2019年的人民幣108.98億元，主要是由於核心利潤增加。撇除稅後主要非現金項目的淨影響，年內核心業務淨利潤上升30.6%至約人民幣153.25億元(2018年：人民幣117.32億元)，及年內股東應佔核心業務淨利潤較2018年增加22.5%至約人民幣104.78億元。2019年的股東應佔核心業務淨利潤率為14.1%。

### 流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團資產總值約為人民幣4,714.54億元，當中流動資產約為人民幣3,539.26億元。負債總額約為人民幣3,547.50億元，而非流動負債則約為人民幣973.99億元。權益總額約為人民幣1,167.04億元，當中本公司股東應佔權益約為人民幣662.55億元。

於2019年12月31日，本集團共有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣596.23億元(於2018年12月31日：人民幣495.77億元)，借貸總額約為人民幣1,265.55億元(於2018年12月31日：人民幣1,091.32億元)。淨借貸總額為人民幣669.32億元(於2018年12月31日：人民幣595.55億元)。淨負債比率按淨借貸總額(借貸總額扣除總現金及銀行結餘(包括受限制現金結餘))除以權益總額(不包括永續資本工具)計算。淨負債比率由2018年12月31日的59.4%上升至2019年12月31日的59.7%，已連續8年維持在60%以下。2020年1月，本公司發行158,000,000股新股。本公司收取的所得款項淨額約為46.38億港元。

於2019年12月31日，本集團的借貸還款期載列如下：

	人民幣百萬元
<b>銀行借貸及其他金融機構借貸以及債券</b>	
一年以下	36,782
一年至二年	21,659
二年至五年	26,177
五年以上	9,885
<b>高級票據</b>	
一年至二年	7,786
二年至五年	13,867
五年以上	10,399
合計	126,555

## 融資活動

本集團秉承穩健的財務政策，保持融資結構安全。為支持本集團業務發展，借貸總額由2018年12月31日的約人民幣1,091.32億元增加16.0%至2019年12月31日的約人民幣1,265.55億元，其中於2019年12月31日的短期借貸約佔29.1%，長期借貸約佔70.9%。

2019年監管機構對房企政策日益收緊，監管力度加大，房企生存大環境更為嚴苛，在種種不利條件下，本集團仍然在融資方面取得了不俗的成績，主要的表現在管道廣、成本低、額度足三個方面：

首先，世茂融資管道多種多樣，充分利用公開市場，一方面，在債券市場穩健募集，並得到監管機構和市場認可。2019年世茂建設獲批人民幣132億元額度，發行5年期、7年期公司債共人民幣29億元，利率分別為4.3%及4.8%，對世茂成本優勢明顯。2020年3月，世茂建設再度成功發行公司債共人民幣45億元，5年期債券利率為3.23%，7年期債券利率為3.9%。另一方面世茂貫徹金融服務創新及新型融資工具的開拓運用，ABS、ABN及CMBS業務得到持續推進。2019年南京世茂濱江希爾頓酒店獲批3年期人民幣7.1億元CMBS。

本集團與超過40家境內外機構保持良好的戰略合作關係，除與主要銀行開展總對總合作外，本集團亦積極拓展與地方性銀行合作及與境外銀行在發債、銀團方面建立長期穩定合作關係。

其次，得益於本集團出色的發展，機構對未來的美好預期，前述多元化融資管道的運用，及本集團對提還款視窗的專業管理，本集團2019年融資成本進一步降低，從2018年的5.8%降低到5.6%。

最後，本集團融資儲備具充足額度，截至2019年底，未提境內債融資額度達人民幣143億元。境外方面也具備明顯優勢，已簽約未提款的銀團融資額度合計約10.4億美元。如前述，本集團整體未動用的銀行及其他金融機構融資額度達人民幣500億元。

2019年9月，穆迪將世茂評級由「Ba2」上調至「Ba1」，展望為「穩定」。

## 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自美元及港元借貸。

本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施抵禦匯率波動的風險。

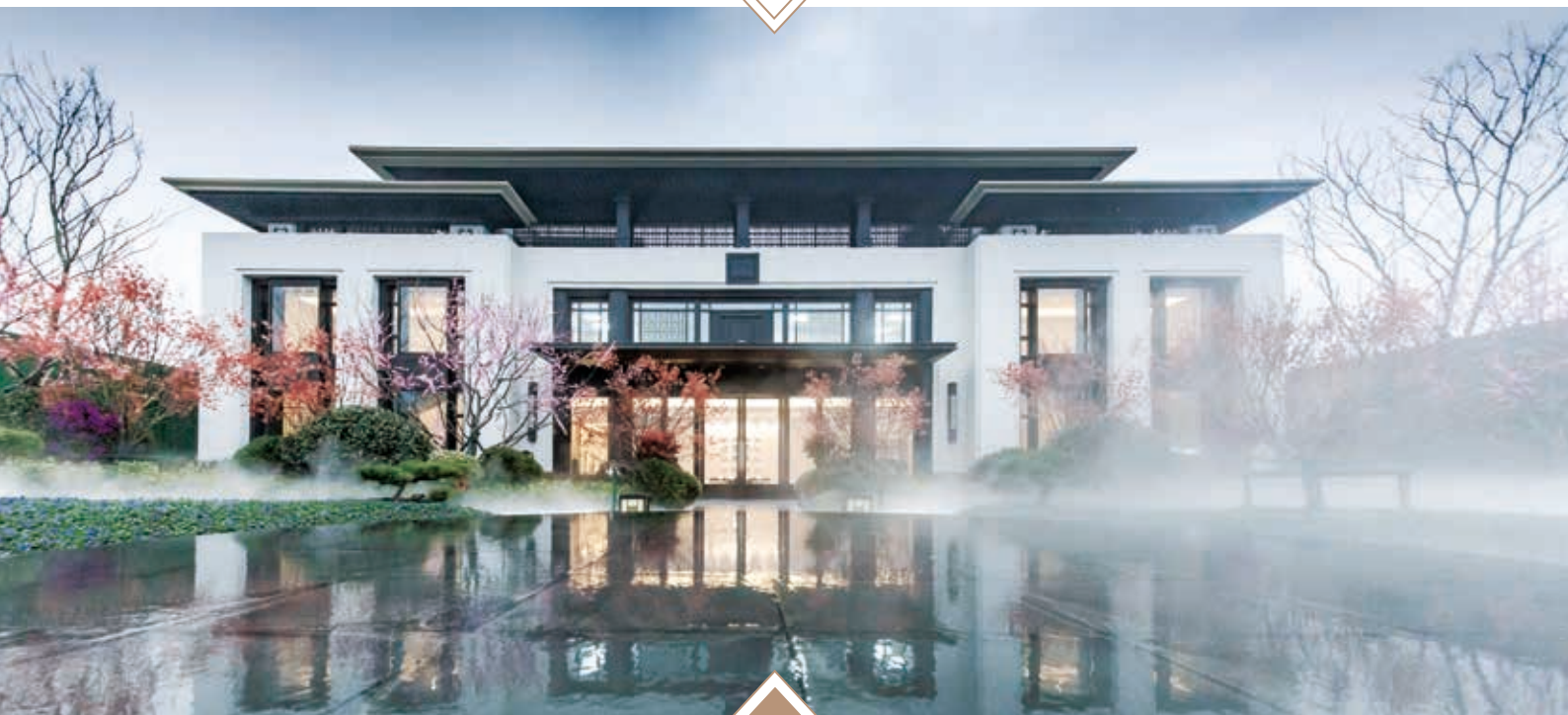
首先，位於香港的物業未來的銷售和運營，可以對沖部分外匯敞口風險。

其次，本集團也購買了一定比例的金融衍生工具。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣696.79億元的物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售用途的落成物業以及受限制現金，作為本集團所獲銀行融資的抵押。相關銀行及其他貸款約為人民幣193.58億元。

## 管理層討論與分析



泰安五岳風華

**或然負債**

於2019年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣191.19億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保。此外，本集團已就聯營公司及合營企業之借貸按股權比例作出金額約人民幣95.03億元的擔保。

**資本及物業開發開支承擔**

於2019年12月31日，本集團資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔約為人民幣724.31億元。

**僱員及薪酬政策**

於2019年12月31日，本集團共僱用10,854名僱員，其中5,636名從事物業開發。年內，薪酬開支總額約為人民幣26.42億元。本集團採用按工作表現釐定獎金的制度提高僱員的積極性。本公司董事會已於2011年12月30日採納本公司股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。股份獎勵計劃的目的是肯定本集團部分指定僱員的貢獻，並鼓勵其繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。員工培訓方面，本集團亦向員工提供不同的培訓計劃，藉以提升員工的技能和專業知識。

# 董事會 報告

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2019年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、投資及酒店營運，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註37。

## 業績及股息

本集團於截至2019年12月31日止年度之業績載列於本年報第78頁至184頁。

本公司董事會(「董事會」)建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股普通股85港仙(2018年：70港仙)。建議之末期股息，連同已於2019年9月27日派發之中期股息每股普通股60港仙，截至2019年12月31日止年度合共派發股息每股普通股1.45港元(2018年全年：1.20港元)。建議之末期股息，倘於2020年5月27日(星期三)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得通過，將於2020年7月10日(星期五)派發予於2020年6月3日(星期三)名列在本公司股東名冊之股東。

杭州世茂錢塘天譽



## 董事會報告

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由2020年5月21日(星期四)至2020年5月27日(星期三)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年5月20日(星期三)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (ii) 於2020年6月2日(星期二)及2020年6月3日(星期三)兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有建議末期股息的資格。為確保合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年6月1日(星期一)下午4時30分前，送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司(其地址列於上文分段(i))。

於上述分段(i)及(ii)所述期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

### 業務回顧

有關本集團於截至2019年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第8頁至15頁之主席報告及第16頁至35頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第6頁至7頁之五年財務概要。於報告期後影響本集團之重大事項詳情載列於第182頁之綜合財務報表附註42。上述討論構成董事會報告一部分。



## 董事會報告

南昌世茂泰禾江南院子



本集團致力環境保護，並採取各樣措施履行對保護環境的責任。本集團把節約資源和保護生態環境的理念貫穿於經營管理的全過程，為永續的都市化發展道路奠基。在資源運用方面，本集團落實採用有效使用資源(包括天然資源)的政策，達致減少資源浪費、再用資源及減低可能對環境及資源造成重大的影響。

本集團遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《都市生活垃圾管理辦法》及其他對本集團運營有重大影響的相關法律及規例，減少本集團生產和運營過程中帶來的環境影響。從運營、設計、工程實施到物業服務全過程開展全方位的環境管理。

本集團視僱員、投資者、股東、客戶、承建商、供應商、政府以及非政府組織夥伴等為主要持份者。考慮到對不同群組的影響各異，採用了多種途徑與其進行持續溝通。本集團不忘匠心使命，致力按持份者期望回饋他們。本集團持續為股東創造穩定的價值回報，在經濟效益與社會效益並重的道路上闊步前行；秉持精誠合作，攜手達致共贏的發展觀，與合作夥伴共同成長；堅持以客戶需求為導向，用最具匠心的產品及服務不斷提升客戶生活品質。同時，董事會認為僱員為本集團成功之主要元素之一，非常關注僱員的長遠職業發展，為僱員進行定期培訓，以確保彼等技能和知識與時並進。

本集團之環保政策及表現的進一步資料，以及與本集團主要持份者的關係載於本集團之環境、社會及管治報告內。

### 儲備

本公司及本集團儲備於年內的變動詳情載列於綜合財務報表附註44和23。



## 董事會報告

深圳世茂前海中心



### 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要供應商之任何權益。

### 銀行及其他借貸

本公司及本集團於2019年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註25。所得款項作為本公司債務再融資以及本集團業務發展及其他一般企業用途。

### 捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣83,032,000元(2018年：人民幣64,500,000元)。

### 物業及設備

本集團之物業及設備詳情載列於綜合財務報表附註6。

### 股本

本公司於截至2019年12月31日止年度內股本變動詳情載列於綜合財務報表附註22。

### 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第7頁。

### 優先購買權

根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

## 董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

### 執行董事

許榮茂先生(主席)  
許世壇先生(副主席及總裁\*)  
湯沸女士  
呂翼先生(於2020年1月2日獲委任)

### 非執行董事

劉賽飛先生(於2020年1月2日辭任)

### 獨立非執行董事

簡麗娟女士  
呂紅兵先生\*\*  
林清錦先生

\* 許世壇先生獲委任為本公司總裁，自2019年1月30日生效。

\*\* 呂紅兵先生的姓氏英文譯音由「Lu」更改為「Lyu」，自2019年10月19日生效。

根據組織章程細則第86(3)條，呂翼先生於上屆股東週年大會後獲委任為董事，任期直至應屆股東週年大會為止，而彼符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

根據組織章程細則第87條，兩位董事許榮茂先生及簡麗娟女士將於應屆股東週年大會輪值退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事交易、安排及合約權益

除本報告所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

## 股份獎勵計劃

董事會已於2011年12月30日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干本集團之入選僱員的貢獻，並以茲鼓勵，讓他們繼



杭州世茂智慧之門

## 董事會報告

續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。根據股份獎勵計劃，可授予的股份的最高數量為本公司於該採納日期已發行股本的2%（即69,319,016股股份）。

於截至2019年12月31日止年度內，本集團根據股份獎勵計劃授出5,683,969股股份給予若干執行董事及入選僱員，而截至2019年12月31日止年度內，該計劃已歸屬之獎勵股份為4,113,131股。

## 股票掛鈎協議

除上文所披露外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

## 證券權益披露

### 董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2019年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 青島世茂雲嶺四季



## 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,299,242,942 (附註1)	69.643%
許世壇	實益擁有人	3,321,433 (附註2)	0.101%
湯沸	實益擁有人	1,008,691 (附註3)	0.031%
劉賽飛(於2020年1月2日辭任)	實益擁有人	833,942	0.025%

附註：

1. 該2,299,242,942股股份指分別由許榮茂先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司持有的本公司權益。
2. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的375,805股被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括根據股份獎勵計劃授予的288,233股被視為擁有的權益。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

## 江門世茂碧海銀湖



## 董事會報告

### 主要股東權益

於2019年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

#### 本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
<b>好倉</b>			
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註1	1,947,984,000	59.003%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,947,984,000	59.003%
世盈財經有限公司(「世盈財經」)	附註3	351,258,942	10.639%

附註：

1. 所披露的權益指Gemfair持有本公司的權益，Gemfair乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。
2. 所披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於本公司股東大會上投票的權利。
3. 所披露的權益指世盈財經持有本公司的權益，世盈財經乃由許榮茂先生直接全資擁有的公司。

除上文披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

### 董事所擁有競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2019年12月31日止年度以下董事被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務所擁有權益。

本公司主席兼執行董事許榮茂先生目前透過若干私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業權益。

董事(包括擁有私人集團業務權益的董事)將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

### 獲准許的彌償條文

根據組織章程細則規定，本公司董事、秘書及其他高級人員於其執行職務時可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、賠償及開支，有權獲得由本公司之資產及溢利中提供彌償。此外，本公司已就董事面對有關法律訴訟安排適當的董事及高級人員責任保險。



### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年12月31日止年度：

- (1) 本公司贖回本金總額為1,100,000,000美元的所有尚未償還於2022年到期息率為8.375%的高級票據。
- (2) 上海世茂股份有限公司(為本公司擁有59.74%權益的附屬公司)贖回本金總額為人民幣2,000,000,000元於2019年3月到期固定利率為3.29%的長期債券及本金總額為人民幣1,500,000,000元於2019年7月到期固定利率為3.38%的長期債券。

除上文所披露外，於截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

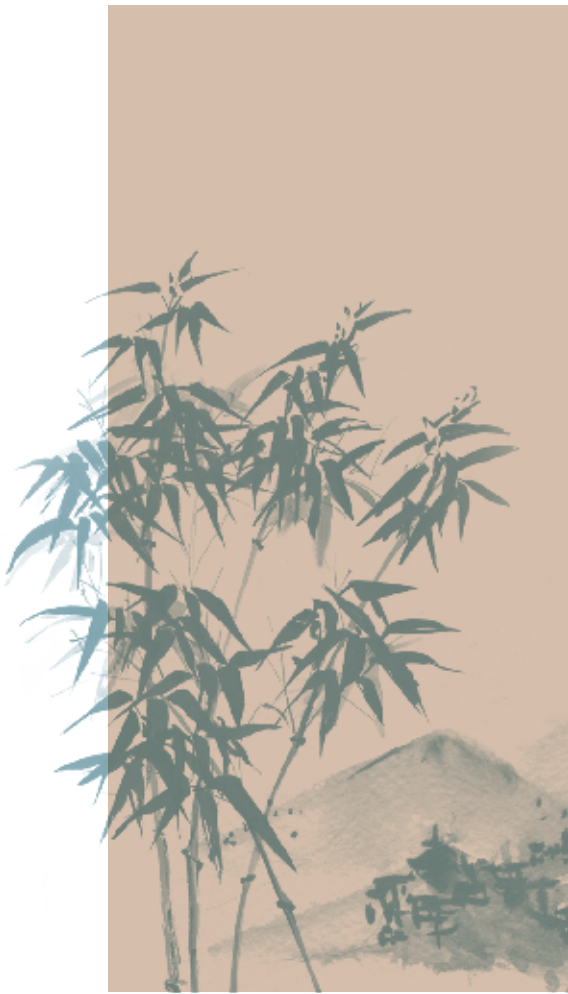
### 根據上市規則第13.21條之持續披露

本公司訂立協議如下：

- (1) 於2017年1月6日已訂立融資協議，獲提供金額為人民幣3,000,000,000元之銀團貸款融資，貸款融資的期限為首次提款日起計36個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人、上海浦東發展銀行寶山支行、上海銀行股份有限公司徐匯支行、上海農商銀行寶山支行作為初始貸款人，上海浦東發展銀行寶山支行作為牽頭行，以及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行作為代理行訂立。

## 董事會報告

溫州鹿宸印



- (2) 於2017年10月30日已訂立融資協議，獲提供金額分別為680,000,000美元及5,890,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)作為融資代理人訂立。
- (3) 於2018年7月31日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及交通銀行股份有限公司香港分行(「香港交通」)作為貸款人訂立。
- (4) 於2018年9月14日已訂立融資協議，獲提供金額分別為290,000,000美元及2,614,500,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。
- (5) 於2019年6月26日已訂立融資協議，獲提供金額為1,500,000,000港元之定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人及香港交通作為貸款人訂立。
- (6) 於2019年8月9日已訂立融資協議，獲提供金額分別為837,850,000美元及3,994,000,000港元之雙貨幣定期貸款融資，貸款融資的期限為訂立融資協議日期起計48個月。該融資協議由(其中包括)本公司作為借款人，多家銀行作為貸款人，以及滙豐作為融資代理人訂立。



以上每份協議規定，倘(a)許榮茂先生(連同其家族)不再：(i)為本公司之單一大股東；或(ii)直接或間接持有本公司已發行股本之實際權益至少51%；或(iii)有權指示本公司之管理層，不論透過擁有具投票權之股本、合約或其他方式；或(b)許榮茂先生不再擔任董事會主席，而許世壇先生沒有於10個工作天內繼任董事會主席，上述各項貸款融資之承諾可予取消，而貸款融資之所有未償還款項或會即時到期並須償還。



## 董事會報告

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2019年12月31日止年度及截至本報告日期止，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

### 企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報的企業管治報告第48至66頁。

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度財務報表，任期將屆滿，惟符合資格，並願意於本公司應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

**許榮茂**

主席

香港，2020年3月30日



# 企業管治 報告

## A. 企業管治常規

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)致力達致及維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信如要達到本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)長遠的業務目標，以負責、透明和公平的態度經營業務極為重要。透過恪守這些原則，長遠可提升本集團以及股東的利益。

於截至2019年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文，惟其中涉及一項偏離則除外，該項偏離為守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會。該項偏離相關守則條文的原因列述於下文「G.1有效溝通」一段。

## B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。在公布本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等在本財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。



## 企業管治報告

## C. 董事

## C.1 董事會

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）共有七名董事，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行四次例會（每季一次），並於有需要時舉行會議。於截至2019年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議，所有董事均有出席。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第55頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。



廣州世茂泰禾廣州院子



董事會共同負責領導及監控本公司，指引和監督本公司事務以促進本公司的成功。董事會致力達成本公司持續增長及發展與提高股東回報的目標，並制訂本公司策略以及監督管理人員的工作表現及活動。

## C.2 主席及總裁

許榮茂先生為本公司主席，彼亦同時擔任本公司行政總裁職務直至2019年1月30日。

於2019年1月30日，許世壇先生獲董事會委任為本公司總裁。自此，許榮茂先生不再擔任行政總裁一職。主席及總裁兩個角色有互輔作用，但重要的是，兩者獨立分明並有明確的職責分工。董事會主席負責領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責。總裁則負責本集團整體營運及行政責任，以及領導本集團管理層落實由董事會訂定之方針及政策。

其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。

## C.3 董事會組成

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2019年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

### 執行董事

許榮茂先生(主席)  
許世壇先生(副主席及總裁)  
湯沸女士  
呂翼先生(於2020年1月2日獲委任)

### 非執行董事

劉賽飛先生(於2020年1月2日辭任)

### 獨立非執行董事

簡麗娟女士  
呂紅兵先生  
林清錦先生



濰坊世茂·璀璨公園

企業管治報告

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

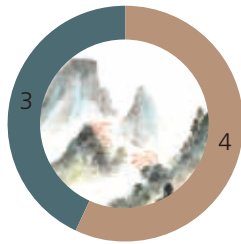
董事會現時由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會總人數超過三分之一。彼等提供獨立意見和判斷，對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。本公司的審核委員會（「審核委員會」）成員只包括獨立非執行董事。

董事會認為所有三名獨立非執行董事均具備獨立的身份及判斷，且符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

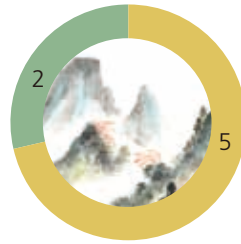
董事會的成員組合均衡，而董事會的多元化性則以下圖顯示。

職稱



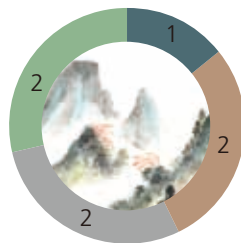
■ 執行董事  
■ 獨立非執行董事

性別



■ 男性 ■ 女性

年齡



■ 31 - 40歲 ■ 41 - 50歲  
■ 51 - 60歲 ■ 61 - 70歲

	董事技能、專業知識及經驗				
	行政領導及 戰略／於其他 上市公司擔任 董事的經驗	物業發展及 建築	中國內地 市場的經驗	會計專業／ 財務管理 專業知識	法律專業／ 監管及合規
<b>執行董事</b>					
許榮茂先生(主席)	✓	✓	✓		
許世壇先生(副主席及總裁)	✓	✓	✓		
湯沸女士	✓		✓	✓	
呂翼先生 (於2020年1月2日獲委任)	✓	✓	✓		
<b>獨立非執行董事</b>					
簡麗娟女士	✓			✓	
呂紅兵先生	✓		✓		✓
林清錦先生	✓	✓	✓		
比例(佔全體董事的百分比)	100%	57%	86%	29%	14%

#### C.4 委任、重選和罷免

除呂翼先生外，各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約。然而，彼等須根據本公司組織章程細則(「細則」)於股東週年大會輪席告退後獲本公司重新委任。細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。所有董事(包括獨立非執行董事)之委任有效期為三年。細則亦有規定，任何被董事會委任的董事(不論是填補董事會臨時空缺或是增添現時董事會成員)將任職至下一緊接之本公司股東週年大會，並合資格膺選連任。

#### C.5 提名委員會

本公司已於2006年6月9日成立提名委員會(「提名委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生(提名委員會主席)及三名獨立非執行董事。

提名委員會於截至2019年12月31日止財政年度內舉行一次會議，成員的出席詳情見載於第55頁的列表。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉。如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站www.shimaoproperty.com。

## 企業管治報告

提名委員會於截至2019年12月31日止財政年度內的工作為審閱董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，以及向董事會建議批准委任許世壇先生為本公司總裁。

董事會已採納提名政策(「提名政策」)，當中載列在評估及挑選候選人擔任董事時應考慮的程序、過程及準則。根據提名政策，在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列準則：

- (a) 品格與誠信；
- (b) 資格，包括專業資格、技巧、知識及與本公司業務及策略相關的經驗；
- (c) 候選人投入充足的時間且有效地履行其職責的承諾。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量及性質，其他行政委任或其他重要的工作承擔；
- (d) 候選人的獨立性；
- (e) 董事會成員多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及
- (f) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

委任新董事、重新委任董事及股東提名的提名程序及過程已採納及納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。於年內沒有候選人獲挑選及提名擔任董事職務。

本公司明白擁有一個能夠因應本公司業務要求而具備適當技巧、經驗及多樣觀點及角度的董事會可為公司帶來裨益。董事會為本公司採納董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)，規定提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專業知識、技能、知識及服務任期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻。提名委員會將監察董事會多元化政策的實施，並將不時在適當時候檢討該政策，以確保該政策行之有效。

### C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。

## 企業管治報告

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

董事獲持續提供最新的法律及監管發展、業務及市場動向及本集團的策略發展等資料，以助彼等履行職務。自2012年1月起，全體董事須向本公司提供所接受培訓的記錄，而相關記錄由公司秘書保存。

根據公司秘書存置之記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	閱讀材料
許榮茂先生	✓
許世壇先生	✓
湯沸女士	✓
簡麗娟女士	✓
呂紅兵先生	✓
林清錦先生	✓
劉賽飛先生(於2020年1月2日辭任)	✓

廈門世茂國風長安





## 企業管治報告

於截至2019年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的出席記錄如下：

董事	出席次數／會議數目				股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
許榮茂先生	4/4	不適用	1/1	1/1	0/1
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
湯沸女士	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
簡麗娟女士	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
呂紅兵先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
林清錦先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
劉賽飛先生 (於2020年1月2日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1

## C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

溫州世茂璀璨瀾庭



## D. 董事及高級管理人員的薪酬及董事會評核

### D.1 薪酬的水平及組成及披露

本公司已於2006年6月9日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由四名成員組成，包括許榮茂先生及三名獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為呂紅兵先生。

薪酬委員會於截至2019年12月31日止財政年度內舉行一次會議，成員的出席詳情見載於第55頁的列表。

薪酬委員會的主要職能是評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃、退休計劃及表現評核制度和花紅及佣金政策作出評估和提出建議。

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)。

薪酬委員會於截至2019年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事和高級管理層的全體薪酬政策和架構；及
- (b) 考慮及批准本公司全體董事及高級管理層的酬金。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註32。

## E. 問責及核數

### E.1 財務匯報

全體董事每月均獲提供本集團之主要業務活動回顧及主要財務資料。

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2019年12月31日止財政年度財務報表時：

- (a) 選用合適的會計政策，貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力(按管治守則的守則條文第C.1.3條所指)。

## 企業管治報告

本公司明白到高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公布全年及中期業績。

### E.2 風險管理及內部監控

本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險，並於需要時匯報高級管理層、審核委員會及董事會。該系統旨在促進股東價值增長，確保本公司履行對權益持有人的承諾及維護本公司的聲譽和資產。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料，並定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認負責監管及維持本公司健全及有效之風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會檢討風險管理及內部監控系統的效用。上述系統旨在控制未能達成業務目標的風險，而非消除該等風險，僅可為避免重大的失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本公司以「三道防線」模式作為風險管理的基本架構：



### 第一道防線

本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個營運單位(作為承擔風險單位)負責識別、評核、減低及監察其各自的風險，以及按時向執行委員會匯報該等風險管理工作。相關部門須負責審查遵守情況和更新有關規則、法例和規例上新的要求；而內部監控部則須定期評估及提交報告予高級管理層。

### 第二道防線

風險管理涵蓋本集團業務的所有方面，是制定戰略計劃、編製經營計劃及預算、完成具體項目審批申請及制定管理項目規劃時至關重要的一環。有效的風險管理可維持競爭力，亦可通過實施良好商業慣例來確保本集團達成戰略、經營及管治目標，保障公司聲譽、價值及誠信。

### 第三道防線

內部審計部於本集團風險管理及內部監控系統擔任重要角色，主要監察本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的成效，為本集團財務及營運活動提供獨立評估，並向有關管理層作出建設性的建議，使該管理層能作出相應之行動。內部審計部對各審核單位作出定期風險評估並按其風險評級訂立年度內審計劃，審核的結果會定期向執行委員會及審核委員會匯報，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。除執行其既定之工作外，內部審計部亦需執行其他涉及檢討或調查性質之工作，負責協調企業風險管理工作及就本集團的重大風險管理範疇進行檢討，亦會跟進執行有關計劃之修正職能，確保監控工作令人滿意。

### 高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理計劃，確保本公司業務營運符合根據環境變化及本公司風險承受能力制定的風險管理政策。高級管理層須對本公司營運產生的風險負責，包括確保業務策略符合公司風險理念及文化，遵守風險管理政策與流程規定。

除由董事會監管外，本公司亦已制定風險管理流程以識別、評估及管理重大風險，解決重大內部監控缺陷(如有)。本集團執行委員會負責透過本公司內部審計部進行年度風險申報。內部審計部成員定期與不同的高級管理人員舉行會議，以檢討及評估風險，並商討解決重大內部監控缺陷(如有)的辦法，包括作出相關改變，然後整理結果，重新評定各項風險，並制定應對計劃。執行委員會負責審閱風險評估結果，然後提呈審核委員會及董事會審閱。

### 審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之推薦採取相應行動計劃。

## 企業管治報告







**風險管理**

本公司不斷完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的商業成功。

董事會已透過審核委員會就本公司的風險管理及內部監控系統的效力進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺任何可能影響股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括符合對本公司有重大影響的法律和規例上的要求。

本公司確認於2019年已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

以下列出了本集團主要風險及相應內部監控或緩解措施的摘要：

風險	監控或緩解措施
 <b>財務風險</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特別指派的財務專家監控財務市場狀況及制訂合適財政策略。</li> <li>建立及維持多元化的融資渠道，包括從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資。</li> <li>管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低。</li> </ul>
 <b>法律及合規風險</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>嚴格管控合同文本。</li> <li>就業務活動及新措施尋求內部及外部（如適用）法律意見以及檢討合規情況。</li> <li>完善商標及著作權保護和管理制度。</li> <li>持續監察及評估監管要求變更對本集團的影響。</li> </ul>
 <b>項目風險</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>修訂《項目風險檢查制度》。</li> <li>實施全周期風險控制工作。</li> <li>進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核。</li> <li>通過向高級管理層提供定期和全面的報告，及按關鍵績效指標監控項目進度，以加強管理層監督。</li> </ul>
 <b>採購風險</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>明確各採購部門的職責權限，建立權力分立互相督控組織架構。</li> <li>戰略採購對口廠家或品牌擁有人。</li> <li>制訂完善材料設備戰略採購及招定標流程。</li> <li>組織戰略供應商預備會議，建立履約評估與反饋機制。</li> </ul>
 <b>環境風險</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>對每一個項目進行環境影響評估。</li> <li>加強施工過程中的環境影響控制。</li> </ul>
 <b>業務及營運風險</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>進行有系統性的市場調查及研究，了解當地市場競爭者及客戶需要。</li> <li>定期檢討各項目的資產表現，微調業務策略，包括重整定位，從而保持競爭力。</li> </ul>



深圳龍崗世茂深港國際中心

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及13.10條和《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下儘快披露。

## 企業管治報告



惠州世茂望錦

**E.3 審核委員會**

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以供彼等評論及保存。

本公司已於2006年6月9日成立審核委員會，全部成員皆為獨立非執行董事。審核委員會由三名成員組成，包括簡麗娟女士(審核委員會主席)、呂紅兵先生及林清錦先生。

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計兩年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，簡麗娟女士持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會於截至2019年12月31日止財政年度內舉行兩次會議，成員的出席詳情見載於第55頁的列表。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並登載於本公司網站[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)。

## 企業管治報告

審核委員會於截至2019年12月31日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 在向董事會提交本集團中期及全年綜合財務業績前作出審閱；
- (e) 檢討內部審核功能的審核程序；及
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度綜合全年業績。

本公司聘用羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於本年報第73頁至77頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會成員)及管理層接觸。

本公司核數師有關截至2019年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	14,000
其他服務	
— 發售票據之相關服務	2,300
— 其他服務	7,850
合計	24,150



## 企業管治報告

**F. 董事會權力的轉授****F.1 管理功能**

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統、遵守相關法定規定、規則及規例。

**F.2 董事會轄下的委員會**

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

**F.3 企業管治職能**

董事會負責履行管治守則的守則條文第D.3.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

## G. 與股東的溝通

### G.1 有效溝通

本公司已經制定股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

本公司管理人員相信，與廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員在中國、香港及海外國家與機構投資者及財經分析員舉行定期簡報、出席投資者論壇及參與路演，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告及一般資訊登載於本公司網站 [www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)。本公司網站提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師會出席股東大會回答股東問題。

本公司2019年股東週年大會已於2019年6月18日舉行。董事出席2019年股東週年大會的詳情見載於第55頁的列表。本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所出席了2019年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。董事會主席因行程臨時變動，而未能根據管治守則的守則條文第E.1.2條的規定出席2019年股東週年大會。

### G.2 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公布和登載。

### G.3 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素。其中包括但不限於本集團的一般財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況以及預期營運資金需求及未來擴展計劃。該政策將根據本公司的財務狀況持續作出審閱，如果需要修訂，則提交給董事會審批。

## 企業管治報告

### H. 公司秘書

林綺薇女士為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，林女士共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席及副主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

### I. 股東權利

#### I.1 召開股東特別大會之程序

根據細則第58條，任何於交付呈請當日持有不少於本公司已繳足股本十分之一、附有於本公司股東大會投票權的一名或以上股東（「股東特別大會呈請人」）應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請指明的任何事務，而該大會須於該呈請交付後兩個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付本公司於香港的主要營業地點（「總辦事處」），現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。

倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人（彼等）可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

#### I.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守細則第58條。有關規定及程序如上述。

### I.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據細則第88條，除非獲董事推薦參選，否則除會議上退任董事外，概無任何人士有資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明願意參選。該等通告須呈交本公司總辦事處或本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟該等通告的最短通告期限為至少七日，倘該等通告是於寄發有關該推選的股東大會通告後才呈交，則呈交該等通告的期間由寄發有關該推選的股東大會通告翌日起計至不遲於該股東大會舉行日期前七日止。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

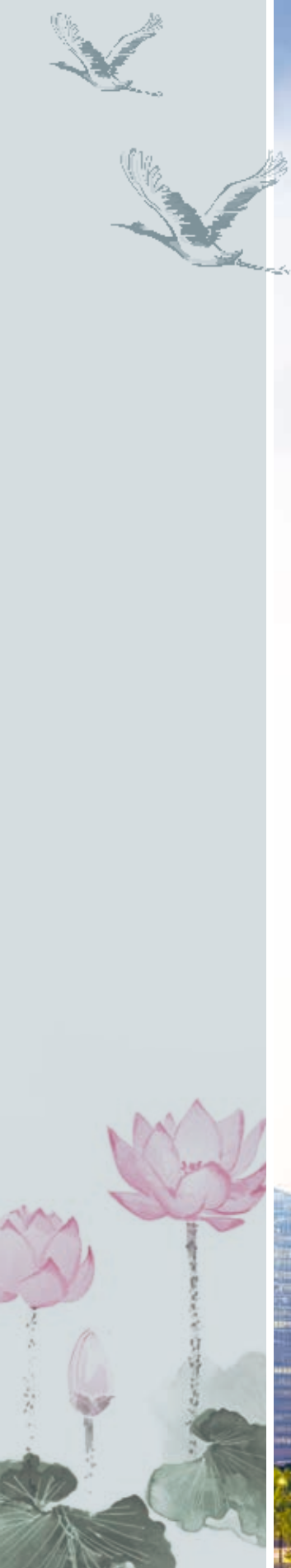
### I.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。本公司的網站[www.shimaoproperty.com](http://www.shimaoproperty.com)提供了電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼，股東可隨時用以向董事會提出查詢。

## J. 憲章文件的重大修訂

在截至2019年12月31日止財政年度內，本公司的憲章文件並無任何重大更改。

深圳龍崗世茂深港國際中心



# 董事及高級管理層 簡介



深圳坪山世茂廣場

## 董事及高級管理層簡介

### 執行董事

#### 許榮茂(主席)

許榮茂先生，69歲，為世茂房地產控股有限公司(「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)主席、執行董事及本集團創辦人。許先生在物業發展、物業投資及酒店經營業務方面擁有超過30年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃和業務管理。許先生現擔任中國人民政治協商會議(「政協」)第十三屆全國政協常務委員、中國僑商聯合會會長、中華海外聯誼會副會長、香港新家園協會創會會長兼董事會主席、香港僑界社團聯會主席、香港友好協進會副會長及中華紅絲帶基金執行理事等職務。許先生於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位。許先生亦為本公司持有61.77%的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」，一間在上海證券交易所上市之公司)的非執行董事長及世茂國際控股有限公司的主席及董事。許先生為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XV部定義之本公司主要股東Gemfair Investments Limited及世盈財經有限公司的董事。他自2004年11月8日起擔任本公司主席及執行董事。許先生是許世壇先生(本公司副主席、總裁及執行董事)及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的父親。

#### 許世壇(副主席及總裁)

許世壇先生，43歲，於2000年3月加盟本集團，分別自2004年11月17日，2008年4月21日及2019年1月30日起出任本公司的執行董事、副主席及總裁。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾21年經驗。許世壇先生為上海市政協委員及香港新家園協會會長。許世壇先生亦為上海世茂的董事。許世壇先生為本公司主席、執行董事及控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及許薇薇小姐(上海世茂副董事長)的弟弟。

#### 湯沸

湯沸女士，49歲，自2004年7月起加盟本集團及於2013年2月6日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁，負責本集團的財務管理。湯女士於澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，在財務管理及內部審核方面已累積超過26年經驗。加盟本集團之前，湯女士曾於1992年至1998年在中國銀行總行稽核部工作，自1999年至2004年亦曾任職於中國銀行(香港)有限公司審計部及資金部。湯女士為高級國際財務管理師及國際會計師公會(「AIA」)的會員。她亦被評為2018年度AIA中國十大國際會計師。

#### 呂翼

呂翼先生，36歲，自2008年起加盟本集團及於2020年1月2日獲委任為本公司執行董事，現為本集團副總裁及本集團旗下最大的地區發展總監，負責本集團於海峽地區(主要包括福建、廣東及海南等地)的整體營運、發展及管理。呂先生於浙江大學取得碩士學位，在房地產經營管理方面已累積超過11年豐富經驗。

## 董事及高級管理層簡介

## 獨立非執行董事

## 簡麗娟

簡麗娟女士，65歲，自2006年3月16日起出任本公司獨立非執行董事，於企業財務方面擁有超過28年經驗。簡女士是亞洲資產管理有限公司(一間獲香港證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團)的負責人員、董事總經理及控股股東。簡女士目前於以下於聯交所上市的公司之董事會出任獨立非執行董事：富豪酒店國際控股有限公司、四海國際集團有限公司及映美控股有限公司。簡女士亦為新加坡證券交易所有限公司凱利版上市公司中航國際船舶控股有限公司之獨立董事。簡女士曾分別於2004年至2018年、2017年至2019年及2008年至2020年，於首長國際企業有限公司、茂宸集團控股有限公司及中國航天萬源國際(集團)有限公司(於聯交所上市的公司)出任獨立非執行董事。簡女士亦是香港會計師公會會員、香港董事學會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。簡女士曾於國際及本地銀行及金融機構擔任多個高級職務。

## 呂紅兵

呂紅兵先生，53歲，自2004年11月17日起出任本公司獨立非執行董事。呂先生於1991年取得華東政法大學的法學碩士學位並在國內企業及證券法方面擁有超過27年經驗。呂先生現任於聯交所上市的香港華信金融投資有限公司的獨立非執行董事，亦為於上海證券交易所上市的上海申通地鐵股份有限公司及於深圳證券交易所上市的山東航空股份有限公司的獨立董事。呂先生曾於2015年至2018年任於深圳證券交易所及聯交所上市的中興通訊股份有限公司的獨立非執行



茂名世茂雲庭



## 董事及高級管理層簡介

### 南京世茂天譽



董事。呂先生是國浩律師事務所的首席執行合夥人、中華全國律師協會副會長、上海國際經濟貿易仲裁委員會委員及仲裁員、上海仲裁委員會委員及仲裁員、華東政法大學兼職教授、上海對外經貿大學客座教授、中國證監會上市公司併購重組專家諮詢委員會委員及上海證券交易所上市委員會委員。

### 林清錦

林清錦先生(別名: Jacob Lam), 59歲, 自2006年6月1日起出任本公司獨立非執行董事。林先生現時為香港測量師學會的資深會員。林先生於2004年取得香港公開大學工商管理碩士學位, 並為皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的資深會員。由2003年至2006年, 林先生是皇家特許測量師學會中國分會(Royal Institution of Chartered Surveyors China Group)的副會長。林先生是中國土木工程師學會會員, 並擁有中國造價工程師執業資格。林先生自2003年起一直擔任北京市建設監理協會的顧問, 並於中國從事專業培訓及專業教育方面超過18年。林先生於物業發展和建築業擁有36年經驗, 並曾為建築承包商, 包括瑞安承建有限公司、中國建築工程總公司及合和建築有限公司工作。由1990年至1991年間, 林先生受聘為工料測量師並於倫敦工作。在1996年移民澳洲並於悉尼經營項目管理公司之前, 林先生曾於若干顧問公司及香港政府建築署工作。由1994年至1996年間, 林先生於內地多個投資項目中出任Sino Regal Ltd. (HK)的項目總監。林先生於1998年成立測量及管理顧問公司後, 一直參與多個中國內地及澳門大型項目, 包括在北

京奧林匹克公園內興建酒店、辦公大樓及商業綜合中心等涉及2008年北京奧運會的項目。2016年10月, 林先生公司合併加入信永中和(北京)國際工程管理諮詢有限公司, 並於2016年10月1日成為合夥人。

## 高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條之規定, 本公司須予披露自本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告刊發以來之董事資料之變更載列如下:

### 董事姓名 變動詳情

簡麗娟女士 於2019年12月1日辭任茂宸集團控股有限公司(於聯交所上市的公司)獨立非執行董事之職務

於2020年3月18日辭任中國航天萬源國際(集團)有限公司(於聯交所上市的公司)獨立非執行董事之職務

除上文所披露外, 概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

# 股東 資料

## 年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站(www.shimaoproperty.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至shimao-ecom@hk.tricorglobal.com或郵寄到香港皇后大道東183號合和中心54樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改收取日後本公司公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

## 股東週年大會(「股東週年大會」)

2020年股東週年大會將於2020年5月27日(星期三)舉行。2020年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內；該通函連同本年報已一併寄送予股東。2020年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站。

## 2019年股息

中期股息	每股普通股60港仙
建議末期股息	每股普通股85港仙

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2020年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2020年5月20日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	由2020年5月21日(星期四)至2020年5月27日(星期三)(包括首尾兩天)

為確定股東有獲派末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	2020年6月1日(星期一)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2020年6月2日(星期二)及2020年6月3日(星期三)
記錄日期	2020年6月3日(星期三)
寄發末期股息	2020年7月10日(星期五)

# 獨立核數師報告

## 致世茂房地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

世茂房地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第78至184頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入報表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

#### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

#### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值
- 商譽減值

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註2.7「重大會計政策概要－投資物業」及附註8「投資物業」。</p> <p>貴集團截至2019年12月31日的投資物業為人民幣56,063百萬元，而重估收益人民幣2,335百萬元於截至2019年12月31日止年度的綜合全面收入報表入賬，分別佔截至2019年12月31日總資產的11.89%及截至2019年12月31日止年度除所得稅前利潤的8.05%。</p> <p>我們關注此方面是由於按投資物業估值計算的年內投資物業結餘及重估收益對財務報表至關重要，且由獨立專業合資格估值師(「估值師」)進行的投資物業估值十分依賴市價和預計成本等主要假設的估計。</p>	<p>我們評估估值師的能力、獨立性及信用度。</p> <p>在內部估值專家的協助下，我們評估所使用的估值方法可否接納。</p> <p>我們抽樣測試估值所使用的輸入值(例如租約、可獲得的第三方報告和可比較物業的市場數據等可用證據)。我們亦檢查估值模型的相關運算是否準確。</p> <p>通過對比市價與近期可比較交易市價和對比項目預算與將產生的估計成本，我們對管理層於估值時所採用的主要假設計提出質疑。我們亦估算過往實際與預算的差異，評估項目預算是否可靠。</p> <p>此外，我們評估管理層的敏感度分析以考慮實際結果與主要假設計估計的差異有否可能導致投資物業估值的重大變動。</p> <p>我們根據所進行的工作發現管理層使用的方法可獲接納，而所用主要假設計估計乃基於我們搜集的事實作出。</p>

## 獨立核數師報告(續)

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<b>商譽減值</b>	
請參閱綜合財務報表附註2.8「重大會計政策概要－無形資產－商譽」及附註9「無形資產」。	我們比較獲批准的預算、過往趨勢、可獲得的市場數據及行業前景，評估現金流量預測所用的主要假設(例如毛利率(不含土地增值稅)及收入長期增長率)。
於2019年12月31日，於中國股市上市的附屬公司上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)的有關商譽為人民幣1,710百萬元，佔貴集團商譽的85.09%及資產淨值的1.47%。	在內部估值專家的協助下，我們評估貼現現金流預測所用的貼現率。
管理層須每年評估商譽減值。鑑於中國股市波動及2019年12月31日上海世茂的市值低於其賬面淨值，管理層須根據貼現未來現金流量計算評估有否需要任何減值撥備。	我們測試貼現現金流預測的運算是否準確及比較現金流預測與最近獲准的管理層計劃。我們亦比較本年度實際表現與上一年度的管理層計劃，評估管理層計劃是否可靠。
我們關注此方面是由於編製貼現現金流預測涉及對上海世茂毛利率(不含土地增值稅)、收入長期增長率及貼現率的主要假設估計。	此外，我們評估管理層的敏感度分析以考慮實際結果與主要假設估計的差異有否可能導致商譽減值。
	基於以上流程，我們發現管理層的主要假設估計乃基於我們搜集的事實作出。

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載全部資料(不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告)。

我們對綜合財務報表的意見並無涵蓋其他資料，而我們並無對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料有重大不符，或似乎有重大錯誤陳述。

基於已進行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。在此方面，我們並無任何報告。

## 獨立核數師報告(續)

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Esmond S.C. Kwan。

### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月30日

# 綜合資產負債表

於2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	15,922,942	14,577,637
使用權資產	7	8,217,754	–
投資物業	8	56,062,747	36,891,022
土地使用權		–	7,965,764
無形資產	9	2,009,346	1,840,658
按權益法入賬之投資	11	24,167,175	16,966,160
應收關聯方款項	12	1,440,840	1,589,737
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	13	988,995	981,680
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	14	179,637	176,727
遞延所得稅資產	15	3,055,128	2,806,563
其他非流動資產	16	5,483,634	4,952,069
		<b>117,528,198</b>	88,748,017
<b>流動資產</b>			
存貨	17	234,467,515	192,689,769
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	18	18,732,702	19,922,877
收購土地使用權之預付款項	19	13,651,351	6,321,397
預付所得稅		4,407,190	3,715,789
應收關聯方款項	12	22,981,077	16,609,749
衍生金融工具	20	63,004	12,468
受限制現金	21	7,265,779	5,888,489
現金及現金等價物	21	52,357,251	43,688,296
		<b>353,925,869</b>	288,848,834
<b>總資產</b>		<b>471,454,067</b>	377,596,851
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	22	341,575	341,575
儲備	23	65,913,306	58,892,631
		<b>66,254,881</b>	59,234,206
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具	24	4,665,000	5,100,000
其他非控制性權益		45,784,305	40,945,971
		<b>50,449,305</b>	46,045,971
<b>總權益</b>		<b>116,704,186</b>	105,280,177



## 綜合資產負債表(續)

於2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	25	<b>89,773,388</b>	77,825,292
租賃負債	7	<b>93,009</b>	-
遞延所得稅負債	15	<b>7,533,056</b>	6,596,455
		<b>97,399,453</b>	84,421,747
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	26	<b>79,057,586</b>	50,585,171
合約負債		<b>74,652,393</b>	47,173,444
應付所得稅		<b>25,216,120</b>	20,595,196
借貸	25	<b>36,781,947</b>	31,306,474
租賃負債	7	<b>139,939</b>	-
應付關聯方款項	27	<b>41,502,443</b>	38,234,642
		<b>257,350,428</b>	187,894,927
<b>總負債</b>		<b>354,749,881</b>	272,316,674
<b>總權益及負債</b>		<b>471,454,067</b>	377,596,851

第85頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

第78頁至184頁的財務報表於2020年3月30日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

許榮茂  
董事

許世壇  
董事

# 綜合全面收入報表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>收入</b>	5	<b>111,516,981</b>	85,512,704
銷售成本	29	<b>(77,386,427)</b>	(58,563,625)
<b>毛利</b>		<b>34,130,554</b>	26,949,079
投資物業公允價值收益－淨額	8	<b>2,335,257</b>	1,910,251
其他收入／其他收益－淨額	28	<b>351,639</b>	297,280
營銷及市場推廣成本	29	<b>(2,824,871)</b>	(2,023,438)
行政開支	29	<b>(4,381,122)</b>	(3,429,512)
金融資產減值虧損(撥備)／撥回	29	<b>(70,375)</b>	25,529
其他營運開支	29	<b>(337,635)</b>	(520,488)
<b>經營利潤</b>		<b>29,203,447</b>	23,208,701
融資收入		<b>923,869</b>	786,116
融資成本		<b>(1,208,789)</b>	(1,123,143)
融資成本－淨額	30	<b>(284,920)</b>	(337,027)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績		<b>96,825</b>	(233,469)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>29,015,352</b>	22,638,205
所得稅開支	33	<b>(12,635,387)</b>	(10,327,273)
<b>年度利潤</b>		<b>16,379,965</b>	12,310,932
<b>其他全面收入：</b>			
<u>可重新歸類至損益的項目</u>			
匯兌儲備		-	137
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產的公允價值收益／(虧損)，扣除稅項		<b>19,591</b>	(290,843)
其他全面收入		<b>19,591</b>	(290,706)
<b>年度全面收入總額</b>		<b>16,399,556</b>	12,020,226

## 綜合全面收入報表(續)

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>歸屬於以下人士之年度利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>10,897,600</b>	8,834,790
非控制性權益		<b>5,482,365</b>	3,476,142
		<b>16,379,965</b>	12,310,932
<b>歸屬於以下人士之年度全面收入總額：</b>			
本公司權益持有人		<b>10,911,548</b>	8,663,562
非控制性權益		<b>5,488,008</b>	3,356,664
		<b>16,399,556</b>	12,020,226
<b>本公司權益持有人應佔利潤之每股盈利</b>			
— 基本(人民幣分)	34	<b>331.1</b>	264.7
— 攤薄(人民幣分)	34	<b>330.6</b>	264.1

第85頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	附註	本公司權益持有人應佔			其他	總計
		股本	儲備	永續資本工具	非控制性	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	權益	人民幣千元
<b>於2019年1月1日的結餘</b>		<b>341,575</b>	<b>58,892,631</b>	<b>5,100,000</b>	<b>40,945,971</b>	<b>105,280,177</b>
<b>全面收入</b>						
年度利潤		-	10,897,600	284,982	5,197,383	16,379,965
<b>年度其他全面收入</b>						
<i>不可重新歸類至損益的項目</i>						
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之 金融資產的公允價值收益，扣除稅項		-	13,948	-	5,643	19,591
<b>年度全面收入總額</b>		<b>-</b>	<b>10,911,548</b>	<b>284,982</b>	<b>5,203,026</b>	<b>16,399,556</b>
收購附屬公司	40(a), 40(b)	-	-	-	2,321,257	2,321,257
非控制性權益注資	40(e(i))	-	-	-	4,840,075	4,840,075
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動 以權益結算及股份支付	40(e(ii))	-	(205,735)	-	(5,563,569)	(5,769,304)
— 僱員服務價值	23	-	125,171	-	-	125,171
— 已收股息	23	-	10,674	-	-	10,674
已發行永續資本工具	24	-	-	4,265,000	-	4,265,000
已贖回永續資本工具		-	-	(4,700,000)	-	(4,700,000)
永續資本工具股息		-	-	(284,982)	-	(284,982)
股息及分派	23,35	-	(3,820,983)	-	(1,962,455)	(5,783,438)
<b>與擁有人的交易總額</b>		<b>-</b>	<b>(3,890,873)</b>	<b>(719,982)</b>	<b>(364,692)</b>	<b>(4,975,547)</b>
<b>於2019年12月31日的結餘</b>		<b>341,575</b>	<b>65,913,306</b>	<b>4,665,000</b>	<b>45,784,305</b>	<b>116,704,186</b>

## 綜合權益變動表(續)

截至2019年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔			其他	總計	
	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	永續資本工具 人民幣千元		非控制性 權益 人民幣千元
<b>於2018年1月1日的結餘</b>		348,864	57,285,819	4,200,000	34,912,114	96,746,797
就採納香港財務報告準則第9號所作調整，						
扣除稅項		-	(54,728)	-	-	(54,728)
就採納香港財務報告準則第15號所作調整，						
扣除稅項		-	109,820	-	22,348	132,168
於2018年1月1日的經重列總權益		348,864	57,340,911	4,200,000	34,934,462	96,824,237
<b>全面收入</b>						
年度利潤		-	8,834,790	262,247	3,213,895	12,310,932
<b>年度其他全面收入</b>						
<u>可能重新歸類至損益的項目</u>						
匯兌儲備		-	137	-	-	137
<u>不可重新歸類至損益的項目</u>						
以公允價值計量且其變動計入						
其他全面收入之金融資產的公允價值虧損，						
扣除稅項		-	(171,365)	-	(119,478)	(290,843)
<b>年度全面收入總額</b>		-	8,663,562	262,247	3,094,417	12,020,226
收購附屬公司		-	-	-	807,615	807,615
非控制性權益注資		-	-	-	6,228,072	6,228,072
不導致控制權變更的附屬公司所有者權益變動		-	(2,448,538)	-	(3,863,261)	(6,311,799)
出售及視為出售附屬公司		-	-	-	(43,094)	(43,094)
以權益結算及股份支付						
— 僱員服務價值	23	-	116,075	-	-	116,075
— 收購股份	23	-	(97,714)	-	-	(97,714)
— 已收股息	23	-	12,539	-	-	12,539
已發行永續資本工具	24	-	-	1,700,000	-	1,700,000
已贖回永續資本工具	24	-	-	(800,000)	-	(800,000)
永續資本工具股息		-	-	(262,247)	-	(262,247)
股份購回						
— 收購股份	23	-	(1,549,371)	-	-	(1,549,371)
— 已收股息	23	-	9,069	-	-	9,069
— 註銷股份	22,23	(7,289)	7,289	-	-	-
股息及分派	23,35	-	(3,161,191)	-	(212,240)	(3,373,431)
<b>與擁有人的交易總額</b>		(7,289)	(7,111,842)	637,753	2,917,092	(3,564,286)
<b>於2018年12月31日的結餘</b>		341,575	58,892,631	5,100,000	40,945,971	105,280,177

第85頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營業務活動產生的現金流量</b>			
經營業務所得現金淨額	36	<b>44,849,846</b>	14,497,212
已收利息	30	<b>923,869</b>	786,116
已付利息		<b>(8,728,637)</b>	(7,031,504)
已付中國所得稅		<b>(7,565,184)</b>	(6,041,922)
<b>經營業務活動所得現金淨額</b>		<b>29,479,894</b>	2,209,902
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購置物業及設備以及投資物業		<b>(1,557,552)</b>	(3,108,800)
出售物業及設備		<b>5,450</b>	19,389
出售投資物業		<b>-</b>	47,000
購入土地使用權		<b>(36,139)</b>	(170,346)
購入衍生金融工具	20	<b>(16,333)</b>	-
結算衍生金融工具	20	<b>6,085</b>	-
收購股權之預付款項(增加)/減少	16	<b>(189,905)</b>	305,985
收購附屬公司現金流出淨額	40(a), 40(b)	<b>(1,626,725)</b>	(4,840)
出售及視為出售附屬公司	40(c), 40(d)	<b>142,757</b>	143,923
向聯營公司注資	11(a)	<b>(2,043,873)</b>	(18,921)
向合營企業注資	11(b)	<b>(7,112,290)</b>	(2,378,769)
出售合營企業股份	11(b)	<b>-</b>	27,750
收取聯營公司及合營企業股息	11(a), 11(b)	<b>999,000</b>	73,640
向合營企業及聯營公司墊款		<b>(4,733,463)</b>	(692,332)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產減少/(增加)	3(e)	<b>16,559</b>	(300,931)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產增加	3(e)	<b>-</b>	(170,377)
銀行發行的結構性產品的投資所得收益	28	<b>-</b>	19,558
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(16,146,429)</b>	(6,208,071)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
借貸所得款項		<b>54,138,709</b>	73,043,880
償還借貸及融資租賃負債		<b>(46,556,688)</b>	(55,047,635)
收購股份		<b>-</b>	(97,714)
購回股份		<b>-</b>	(1,549,371)
由附屬公司非控制性權益注資		<b>4,840,075</b>	6,228,072
增購附屬公司的額外權益		<b>(5,769,304)</b>	(4,071,799)
發行永續資本工具所得款項	24	<b>4,265,000</b>	1,700,000
贖回永續資本工具	24	<b>(4,700,000)</b>	(800,000)
永續資本工具持有人權益		<b>(284,982)</b>	(262,247)
已付本公司權益持有人股息		<b>(3,820,983)</b>	(3,161,191)
已付非控制性權益股息		<b>(1,962,455)</b>	(212,240)
應付非控制性權益金額(減少)/增加	27	<b>(3,699,330)</b>	4,706,536
已收股息	23	<b>10,674</b>	21,608
租賃付款額	7	<b>(158,023)</b>	-
借貸產生的受限制現金抵押增加		<b>(982,744)</b>	(1,386,888)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(4,680,051)</b>	19,111,011
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初的現金及現金等價物		<b>43,688,296</b>	28,537,441
匯率變動的影響		<b>15,541</b>	38,013
<b>年終的現金及現金等價物</b>	21	<b>52,357,251</b>	43,688,296

第85頁至184頁的附註構成該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 1 一般資料

世茂房地產控股有限公司(「本公司」)於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律3，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

本公司股份於2006年7月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表均以人民幣為呈列單位。

## 2 重大會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的兩個年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章《公司條例》的披露要求編製。除對投資物業的重估、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及衍生金融工具按公允價值列賬外，綜合財務報表按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對附註4所披露綜合財務報表屬重大的假設和估算的範疇。

#### (i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2019年1月1日開始的年度報告期間首次採納以下準則及對準則的修訂。

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 具有負補償之提前償付特徵－香港財務報告準則第9號(修訂)
- 於聯營公司及合營企業之長期權益－香港會計準則第28號(修訂)
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進
- 計劃修訂、縮減或結算－香港會計準則第19號(修訂)
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團更改了會計政策。本集團選擇追溯採納有關新準則，惟已確認於2019年1月1日首次採納新準則的累計影響。上述其他修訂對過往期間確認的金額並無任何影響，預計不會對當前或未來期間有重大影響。

本集團自2019年1月1日起採用香港財務報告準則第16號「租賃」，惟按該準則的簡化過渡方法所允許，並未重列2018年報告期間之比較資料。因此，因採用新租賃準則而作出的重新分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

於採用香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按承租人截至2019年1月1日於租賃資產所在各地區或區域的增量借款利率折現的現值計量。於2019年1月1日，租賃負債的適用加權平均折現率為5.59%。

#### (1) 所採用的可行權宜方法

在首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下該準則允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性的評估作為進行減值審閱之替代方法—於2019年1月1日並無虧損性合同
- 截至2019年1月1日的剩餘租期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理
- 首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用；及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團亦已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否或包含租賃，而對於在過渡日之前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

#### (2) 租賃負債的計量

	人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	514,292
減：	
按直線法作為費用確認的短期租賃	(170,266)
	344,026
首次採用日使用承租人的增量借款利率折現，於2019年1月1日確認的租賃負債	301,802
<b>於2019年1月1日確認的租賃負債</b>	
其中包括：	
流動租賃負債	126,833
非流動租賃負債	174,969
	301,802



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (i) 本集團採納的新訂及經修訂準則(續)

##### (3) 使用權資產的計量

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2019年1月1日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付租賃費用的金額予以調整。於初始應用日期，概無虧損性租賃合約需要對使用權資產進行調整。

##### (4) 於2019年1月1日資產負債表內確認的調整

於2019年1月1日，會計政策變更影響下列資產負債表的項目：

- 使用權資產－增加人民幣8,272,193,000元
- 預付款項－減少人民幣4,627,000元
- 土地使用權－減少人民幣7,965,764,000元
- 租賃負債(流動部分)－增加人民幣126,833,000元
- 租賃負債(非流動部分)－增加人民幣174,969,000元

於2019年1月1日的保留盈利並無受到影響。

##### (5) 出租人的會計處理

本集團毋須因採納香港財務報告準則第16號而對根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

#### (ii) 尚未採納的新準則與詮釋

若干已頒佈的新會計準則與詮釋並無強制規定須於截至2019年12月31日的報告期間採納，本集團亦無提早採納。本集團評估該等新會計準則與詮釋的影響如下。

		於以下日期或之後 開始的年度生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大之定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
修訂概念框架	修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司由控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並由控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團業務合併以購置會計法計算(請參閱附註2.3)。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產減值則除外。附屬公司的會計政策於有需要時作出調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制性權益分別於綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨呈列。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的主體，本集團通常持有其20%至50%的投票權。聯營公司投資初始以成本確認，其後以權益法入賬(見下文(iv))。

#### (iii) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，在合營安排的投資分類為共同經營或合營公司，視乎各投資者的合約權益及責任而非合營安排的法律架構而定。本集團僅有合營公司。

合營公司的權益初始以成本確認，其後於綜合資產負債表按權益法入賬(見下文(iv))。

#### (iv) 權益會計處理

根據權益會計法，投資初始以成本確認，其後調整為於損益確認本集團應佔被投資者收購後溢利或虧損，於其他全面收入確認本集團應佔被投資者其他全面收入變動。已收及應收聯營公司及合營公司股息確認為投資賬面值調減。

若本集團應佔權益會計投資的虧損等於或超過其在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款)，本集團不會確認後續虧損，除非本集團已承擔責任或已代其他實體作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間未變現交易收益按本集團在該等實體的權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。按權益入賬的被投資公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策一致。

按權益入賬投資的賬面值根據附註2.9所述政策進行減值測試。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

#### (v) 所有者權益變動

本集團將不導致失去控制權的非控制性權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有者權益變動導致須對控制性與非控制性權益賬面值作出調整，以反映彼等各自於附屬公司的相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再綜合入賬或按權益入賬投資，於實體的任何保留權益將重新按公允價值計量，所產生的賬面值變動於損益中確認。此後以公允價值為初始賬面值將保留權益作為聯營公司、合營企業或金融資產計算。此外，任何先前在其他全面收入中確認的與該實體有關的數額，均當作本集團直接出售有關資產或負債計算。此項安排意味著先前在其他全面收入中確認的數額重新歸類至損益或轉撥至根據適用的香港財務報告準則規定/許可的其他權益。

如合營企業或聯營公司的權益持有被削減但仍保留共同控制權或重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

### 2.3 業務合併

本集團業務合併均以購置會計法計算，不論是否已購買權益工具或其他資產。收購附屬公司的轉讓代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務的前擁有人所產生負債
- 本集團所發行的股權
- 因或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始於收購日按公允價值計量(少數情況例外)。本集團以個別交易為基準，按公允價值或按非控制性權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控制性權益。

與收購有關的成本於產生時確認為費用。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控制性權益金額；及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，其差額將直接於損益中確認為議價購買。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新計量為公允價值，所產生的公允價值變動於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日的賬面值於當日重新計量為公允價值，重新計量所產生的任何收益或虧損於損益確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 分部呈報

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的管理委員會已被認定為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

### 2.5 外幣兌換

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載的項目以實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於「融資成本－淨額」中確認，惟於股權內遞延作為合資格現金流量的對沖或合資格淨投資的對沖除外。

#### (iii) 集團公司

所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 所呈列各資產負債表中的資產與負債以該資產負債表日收盤匯率換算；
- 各收入報表中的收益及支出以平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

### 2.6 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

在建資產以歷史成本減去減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回數額，則在建資產之賬面值將即時撇減至其可收回數額。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值將取消確認。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在收入報表列為支出。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業及設備(續)

物業及設備以直線法以成本減餘值及減值虧損於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
樓宇裝修	10至20年
傢俬及設備	5至12年
噴射飛機及汽車	10至20年

每個報告期末均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回數額(附註2.9)。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額，並於收入報表「其他收入／其他收益－淨額」中確認。

### 2.7 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有但本身並不佔用的租賃土地及樓宇，亦包括正在興建或發展作未來投資物業用途之物業。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列賬。該情況下，相關經營租賃乃猶如其為融資租賃入賬。投資物業最初按其成本(包括有關交易成本及(如適用)借貸成本)計量。於初始確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值即外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值，乃基於活躍市場價格，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。公允價值變動於收入報表中確認為「投資物業公允價值收益／虧損－淨額」。

倘實體認為在建投資物業的公允價值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公允價值能夠可靠計量，則該在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠計量或完工，以較先者為準。

倘投資物業由業主自用或在發展開始時以出售為目的，則重新分類為物業及設備或發展中物業或持作出售的落成物業，而物業的推定成本就其後的會計而言按其於更改用途日期的公允價值入賬。

倘物業及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的賬面值與公允價值的任何差額，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業及設備的重估。倘某項物業開始向另一方經營租賃，則由發展中物業或持作銷售用途的落成物業轉為投資物業，且當日物業的公允價值與先前賬面值間的任何差額應於損益中予以確認。

### 2.8 無形資產－商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司／聯營公司／合營企業在收購日的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／合營企業的商譽計入於聯營公司／合營企業的投資。商譽至少每年進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽賬面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等分配對按經營分部予以識別並預期從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 於附屬公司、聯營公司、合營企業的投資及非金融資產的減值

無確定使用限期的資產(如商譽或未可用無形資產)毋須攤銷,但須每年進行減值測試。各項資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時,會對資產進行減值檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時,資產按可個別劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

倘所投資的附屬公司、聯營公司或合營企業於宣派股息期間所收取的股息超過全面收入總額,或獨立財務報表中所列投資的賬面值超過被投資公司的資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值,則於收取該等投資的股息時須對該等投資進行減值測試。

### 2.10 投資及金融資產

#### (i) 分類

本集團按以下計量類別分類其金融資產:

- 其後按公允價值計量的金融資產(不論計入其他全面收入或計入損益);及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

就按公允價值計量的資產而言,收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言,將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇,將權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入列賬。

僅當該資產的業務模式發生變化時,本集團才對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 確認及終止確認

金融資產之定期買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)確認。當收取自金融資產所得現金流量之權利到期或已轉讓及本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時,則撤銷對該等金融資產的確認。

#### (iii) 計量

初始計量時,本集團按金融資產之公允價值加(倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之交易成本於損益列作開支。

在釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時,需從金融資產的整體進行考慮。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 投資及金融資產(續)

#### (iii) 計量(續)

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下兩種計量類別：

- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產：對於持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅代表對本金和利息的支付，則按以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌盈虧之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌盈虧以其他收益／(虧損)列報，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產：未達攤銷成本標準或未以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的資產乃以公允價值計量且其變動計入損益。後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於損益表確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)內呈列。

##### 權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動乃於收入報表的「其他收入／其他收益－淨額」(視情況而定)確認。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公允價值變動而分開呈列。

#### (iv) 減值

本集團按前瞻性原則對以攤銷成本以及以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收貿易賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求存續期預期虧損須自首次確認應收賬款時確認，詳情請參閱附註18。

應收貿易賬款及其他應收賬款以及應收關聯方款項的減值測試載於附註3(b)。

### 2.11 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

### 2.12 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公允價值初始確認，其後按公允價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如屬對沖工具，則取決於被對沖項目的性質。

就不符合對沖會計處理的衍生金融工具而言，公允價值變動乃於收入報表內即時確認為「其他收入／其他收益－淨額」。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期完成所需成本。物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權成本、建築成本、借貸成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

### 2.14 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

### 2.15 應收貿易賬款及其他應收賬款

應收貿易賬款為因日常業務過程中所出售的物業或所提供的服務而應向客戶收取的款項。若應收貿易賬款及其它應收賬款預期於一年或以內收取(或如較長時間則為一般業務營運週期內)，該等賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。有關本集團應收貿易賬款的會計處理及減值政策詳情，請分別參閱附註2.10(ii)及附註2.10(iv)。

### 2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及原到期日為三個月或以內，及可隨時轉換為已知金額現金，且其價值變動風險輕微的通知存款。

### 2.17 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益列值為所得款項減少(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所支付之代價(包括任何增加之直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔之權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取之代價(扣除任何增加之直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔之權益中。

### 2.18 永續資本工具

無合約責任償還本金或支付任何分派的永續資本工具分類為權益的一部分。

### 2.19 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而須支付款項的責任。倘應付貿易賬款於一年或一年之內到期(或如較長時間則為一般營運週期)，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

應付貿易賬款初步按公允價值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於收入報表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務償還延遲至結算日後最少十二個月。

### 2.21 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借貸成本，乃加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其作預定用途或銷售為止。

特定借貸有待合資格資產支銷前用作臨時投資而賺取的投資收入，自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

借貸成本包括利息開支、融資租賃之融資費用及外幣借貸產生的匯兌差額，而該等成本被視作對利息成本的調整。作為利息成本調整的匯兌收益及虧損包括倘實體以功能貨幣借貸可能產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之利率差。該等金額基於該實體以功能貨幣進行的相似借貸利率及借貸初期的遠期匯率來估計。

倘建設合資格資產耗時超逾一個會計期間，合資格撥充資本的匯兌差額按年度釐定，以功能貨幣借貸的假設利息與外幣借貸的實際利息之間的差額為限。過往年度不符合撥充資本化標準的匯兌差額不得於隨後年度撥充資本。

### 2.22 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收入確認或直接於權益內確認的項目有關的稅項外，均在收入報表內確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅開支乃按結算日在本公司的附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家已制定或大致制定的稅務法律計算。管理層定期評估對關於可予詮釋的適用稅項法規情況的所採取的報稅準備，在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項的基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在財務報表的賬面值兩者的暫時性差異進行確認。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率(及法律)釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

當有法律上可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體徵收的所得稅，且有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.23 僱員福利

#### (i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

#### (iii) 以權益結算及股份支付之交易

本集團推行一項以權益結算及以股份支付酬金之計劃，據此，實體獲僱員提供服務，作為本集團權益工具的代價。僱員提供服務以換取獲授股份／購股權的公允價值，乃確認為接受僱員服務的實體的資產成本或開支。

根據長期獎勵計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之股份之公允價值，乃根據授出日之股價而釐定。

根據購股權計劃，合資格僱員因其所提供服務而獲授之購股權之公允價值，乃參考下列各項而釐定：

- 包括任何市場表現情況(例如實體之股價)；
- 不包括任何有關服務及非市場表現之歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及有關人士於一段特定時間內是否仍為該實體的僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員進行儲蓄)的影響。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 僱員福利(續)

#### (iii) 以權益結算及股份支付之交易(續)

非市場表現及服務條件包括在有關預期歸屬之購股權數目假設內。成本／開支的總額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其估計預期將歸屬的股份／購股權數目，並於收入報表內確認有關修訂對原來估計數字之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

本公司於股份歸屬時自庫存股份發行股份，並於購股權獲行使時發行新股。所收取的款項(扣除直接應佔的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

### 2.24 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣的時間值及該項責任涉及的特定風險的當前市場評估的除稅前費用為準。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，或然負債將被確認為撥備。

### 2.25 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，出售物業及服務的已收或應收代價的公允價值。收入按扣除折扣及與本集團公司銷售後列賬。收入的確認如下：

#### (i) 出售物業

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收入確認(續)

#### (i) 出售物業(續)

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於下列最能描述本集團完成履約責任表現之其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉移給客戶之價值；或
- 基於本集團為完成履約責任所付出或投入。

至於物業控制權於某時點轉移的物業發展及銷售合約，在客戶實物佔有已竣工物業或取得其法定所有權以及本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價時確認收入。

#### (ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收入於提供服務的會計期間內確認。

#### (iii) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

#### (iv) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

#### (v) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

#### (vi) 佣金收入

來自專營銷售的佣金收入於相關門店銷售貨品時確認。

#### (vii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

### 2.26 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有附加條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金乃作遞延，且配合擬補償成本的期間在收入報表中確認。

有關購置物業、設備及土地使用權的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期年期以直線法計入收入報表。

### 2.27 租賃

誠如上文附註2.1所解釋，本集團已自2019年1月1日起變更其作為承租人的租賃會計政策。新政策說明如下，變更的影響載於附註2.1。

本集團租賃多個辦公室、倉庫、設備及汽車。租賃合約通常訂有12至60個月的固定期限。每份合約的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

截至2018年12月31日止年度及之前，當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。在2018財政年度以前，在經營租賃下支付的款項在租賃期內按照直線法計入損益。

自2019年1月1日起，在本集團可使用租賃資產之日，租賃確認為使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.27 租賃(續)

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括固定付款額(包括實質固定付款額)的淨現值。

租賃付款額採用本集團的增量借款利率貼現，即本集團為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

本集團使用個別承租人近期收取的第三方融資作為起始點，並調整以反映自收到第三方融資起融資條件的變動，從而釐定增量借款利率。

根據若干合理續期選擇權作出的租賃付款亦計入負債計量。

使用權資產按成本計量，其中成本包括租賃負債初始計量金額及在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額。使用權資產折舊使用直線法計算，以於估計租賃期內將其成本分配至其餘值。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括小件辦公家具。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租期內確認為收入。獲得經營租賃產生的初始直接費用計入相關資產的賬面值並與租賃收入相同的方法在租期內確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。本集團毋須因採納新的租賃準則而就作為出租人持有的資產作出任何會計調整。

### 2.28 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東及董事批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

### 2.29 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收入報表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

### 2.30 財務擔保合同

財務擔保合同乃要求發行人就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失向持有人支付特定款項以作出彌償的合同。該等財務擔保授予銀行、金融機構及代表附屬公司、聯營公司及合營企業的其他機構作為貸款、透支及其他銀行融資的擔保。

財務擔保於授出日期在財務報表按公允價值進行初始確認。由於所有擔保均按照公平條款協定，且協商之溢價價值等於擔保承擔價值，故財務擔保於簽署日期的公允價值為零。概無就未來溢價確認應收賬款。初始確認後，本公司有關擔保項下負債乃按照初始金額減根據香港會計準則第18號確認之費用攤銷，與結算擔保所需最佳估計金額之較高者計量。該等估計乃基於同類交易經驗及過往虧損記錄加上管理層判斷釐定。有關擔保負債的任何增加於收入報表內其他營運開支呈列。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於財務市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開股份及票據發售及若干銀行借貸的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元(「港元」)和美元(「美元」)銀行存款及借貸。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，故人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。截至2019年12月31日止年度，本集團透過外匯期權合約管理外匯風險。該等合約具有為外幣的協定金額設定執行價格的經濟影響。根據該等合約，本集團與第三方協定以指定的間隔互換按約定的名義金額計算的執行價格和即期匯率之間的差額。

於2019年12月31日，倘人民幣兌美元及港元升值/貶值5%，在所有其他可變因素維持不變且無資本化匯兌收益及虧損的情況下，年度除稅後利潤應增加/減少人民幣1,703,500,000元(2018年：人民幣2,554,544,000元)，主要來自換算美元及港元銀行存款、高級票據及銀行借貸所產生的匯兌收益/虧損淨額。

於2019年12月31日，以美元列值的借貸賬面總值為人民幣47,389,666,000元(2018年：人民幣46,520,029,000元)，以港元列值的借貸賬面總值為人民幣25,220,523,000元(2018年：人民幣13,207,924,000元)，以日圓列值的借貸賬面總值為人民幣1,249,875,000元(2018年：人民幣1,206,796,000元)。

##### (ii) 價格風險

本集團面臨來自本集團公開交易之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產的股本證券價格的風險，本集團密切監察其上市股本證券的表現。

##### (iii) 現金流及公允價值利率風險

除存放於銀行的現金存款外，本集團並無其他龐大的計息資產。本集團就利率變動所承受的風險，主要來自其借貸(以長期借貸為主)。本集團就其浮息借貸承受現金流利率風險。本集團就其定息借貸承受公允價值利率風險。借貸利率及還款期詳載於附註25。本集團利用固定利率轉浮動利率掉期管理若干公允價值利率風險。該等利率掉期產生經濟影響，將借貸由以固定利率計息轉為以浮動利率計息。於2019年12月31日，本集團概無通過利率掉期將以固定利率計息之借貸轉為以浮動利率計息(2018年：無)。

本集團在分析其利率風險時，已考慮再融資以及重續現有安排。本集團會根據上述考量，計算界定利率變動對損益的影響。

本集團預期，利率的變動不會對計息資產構成重大影響，因為預期銀行存款的利息不會出現大幅變動。

倘人民幣浮息借貸的利率上升/下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少/增加人民幣40,047,000元(2018年：人民幣27,810,000元)，主要原因為於2019年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。倘美元及港元浮息借貸的利率上升/下降100個基點，在所有其他可變因素維持不變的情況下，年度除稅後利潤應減少/增加人民幣311,785,000元(2018年：人民幣268,309,000元)，主要原因為於2019年12月31日浮息借貸的利息開支上升/下降所致。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 3 財務風險管理(續)

## (b) 信貸風險

本集團自初始確認起採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量所有應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之預期信貸虧損，其使用整個存續期內預期虧損作撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項已根據共享信貸風險特點及逾期天數分類。

預期虧損率分別基於2019年12月31日或2019年1月1日前三年期間銷售的付款情況及本期間內出現的相應過往信貸虧損。過往虧損率作出調整以反映影響客戶結算應收款項能力的因素的當前及前瞻性資料。

按此基準，於2019年12月31日及2018年12月31日的應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項的虧損撥備釐定如下。

2019年12月31日	六個月內 人民幣千元	七至十二個月 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	合計 人民幣千元
總賬面值				
— 應收貿易賬款及其他應收賬款	13,282,157	4,378,280	1,383,015	19,043,452
總賬面值				
— 應收關聯方款項	22,531,016	488,680	1,460,559	24,480,255
預期虧損率	0.29%	2.26%	5.58%	0.86%
虧損撥備	100,470	109,925	158,693	369,088
<hr/>				
2018年12月31日	六個月內 人民幣千元	七至十二個月 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	合計 人民幣千元
總賬面值				
— 應收貿易賬款及其他應收賬款	16,772,274	2,908,474	497,327	20,178,075
總賬面值				
— 應收關聯方款項	16,625,995	5,542	1,611,464	18,243,001
預期虧損率	0.46%	2.38%	3.54%	0.78%
虧損撥備	154,885	69,249	74,579	298,713

於2019年12月31日之應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之期末虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	應收關聯方款項 人民幣千元	應收貿易賬款及 其他應收賬款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年12月31日	43,515	255,198	298,713
於年內損益確認的虧損撥備增加	14,823	55,552	70,375
<b>於2019年12月31日的期末虧損撥備</b>	<b>58,338</b>	<b>310,750</b>	<b>369,088</b>

應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項在無合理期望可收回時撇銷。沒有合理期望可收回款項的跡象包括債務人未能與本集團共同制定還款計劃及未按合約還款的期限逾60至90天等。

應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項的減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額計入同一項目。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

本集團認為如存在任何以下指標，表明有減值證據：

- 債務人陷入重大財務困境
- 債務人可能破產或進行財務重組，及
- 支付違約或拖欠(逾期超過30天)。

當預期不可收回額外現金時，已確認減值撥備的應收款項就其撥備進行撇銷。

現金交易僅限於信譽良好的優質機構。下表載列主要交易方於2019年12月31日的銀行存款結餘。

交易方	評級(附註)	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行A	A	<b>7,210,630</b>	6,700,353
銀行B	Baa2	<b>5,855,641</b>	3,727,271
銀行C	BBB+	<b>5,726,794</b>	6,164,295
銀行D	A	<b>5,638,361</b>	4,624,053
銀行E	A	<b>3,953,504</b>	3,316,273

附註：信貸評級的資料來源為標準普爾或穆迪。

本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，本集團有權於買家拖欠付款的情況下取消銷售合約，並把相關物業推出市場重新銷售。因此，銷售物業的信貸風險有限。其他應收賬款主要包括具有有限信貸風險的土地使用權之投標押金及預繳稅項。

#### (c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

現金流預測由本集團的管理層進行。管理層監察本集團的流動資金需求，以確保本集團有足夠現金應付營運所需，同時亦可經常維持充足的借貸額度餘裕，以致本集團不會違反其任何借貸額度下的任何借貸限額或契諾。該等預測主要考慮本集團的營運現金流、投資物業及酒店項目的建設、土地使用權及已訂約發展開支的已承擔付款、本集團的債務融資計劃、契諾合規及內部資產負債表比率目標。

下表按照於結算日餘下期間至合約到期日的有關到期組別分析本集團非衍生金融負債及按淨額結算的衍生金融負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流。



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

具體而言，對於備有銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按實體可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流出，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>					
借貸及利息款項	39,307,510	29,779,713	40,395,670	20,311,900	129,794,793
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	75,631,392	22,824	34,684	38,770	75,727,670
應付關聯方款項	41,502,443	-	-	-	41,502,443
	<b>156,441,345</b>	<b>29,802,537</b>	<b>40,430,354</b>	<b>20,350,670</b>	<b>247,024,906</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
借貸及利息款項	34,929,938	22,101,107	49,127,646	17,932,296	124,090,987
應付貿易賬款及其他應付賬款 (不包括其他應付稅項)	46,744,838	47,076	49,220	63,895	46,905,029
應付關聯方款項	38,234,642	-	-	-	38,234,642
	119,909,418	22,148,183	49,176,866	17,996,191	209,230,658

附註：借貸利息乃按2019年及2018年12月31日持有的尚未償還借貸計算，其中未有計及日後獲發的借貸。浮動利息則分別按2019年及2018年12月31日適用的利率進行估計。

衍生金融工具的金額按2019年及2018年12月31日的公允價值計量。

#### (d) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是確保本集團有能力以持續經營的基準營運，藉以為權益持有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向權益持有人支付的股息、發行新股份或出售資產／附屬公司以減低負債。

與業內其他參與者相若，本集團根據淨負債比率監控資本。該比率乃按負債淨額除以總資本計算。負債淨額按借貸總額(包括綜合資產負債表列示的流動及非流動借貸)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。總資本按綜合資產負債表列示的總權益減永續資本工具計算。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 資金風險管理(續)

於2019年及2018年12月31日的淨負債比率如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借貸總額(附註25)	<b>126,555,335</b>	109,131,766
減：現金及現金等價物(附註21)	<b>(52,357,251)</b>	(43,688,296)
受限制現金(附註21)	<b>(7,265,779)</b>	(5,888,489)
負債淨額	<b>66,932,305</b>	59,554,981
總權益(不包括永續資本工具)	<b>112,039,186</b>	100,180,177
淨負債比率	<b>59.7%</b>	59.4%

#### (e) 公允價值估計

下表按估值方法對按公允價值計量之金融工具進行分析。不同層級之釋義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)(第一級)；
- 有關資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察所得的輸入參數(除報價計入第一級以外)(第二級)；
- 有關資產或負債並無基於可觀察市場數據的輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

下表呈列本集團於2019年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。按公允價值計量之投資物業披露請見附註8。

於2019年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	-	-	<b>63,004</b>	<b>63,004</b>
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券	<b>608,202</b>	-	-	<b>608,202</b>
— 投資其他金融機構及非上市實體發行的結構性產品	-	-	<b>380,793</b>	<b>380,793</b>
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	-	-	<b>179,637</b>	<b>179,637</b>

下表呈列本集團於2018年12月31日按公允價值計量之金融資產及負債。按公允價值計量之投資物業披露請見附註8。

於2018年12月31日	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	-	-	12,468	12,468
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
— 上市股本證券	622,068	-	-	622,068
— 投資其他金融機構及非上市實體發行的結構性產品	-	-	359,612	359,612
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	-	-	176,727	176,727

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 公允價值估計(續)

2019年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利國際有限公司(「摩根士丹利」)訂立之兩份貨幣期權合約及與香港上海滙豐銀行有限公司訂立的一份貨幣期權合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

2018年12月31日計入第三級之衍生金融工具為與摩根士丹利訂立的三份貨幣期權合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

2019年及2018年12月31日計入第一級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為於上海證券交易所、深圳證券交易所及納斯達克股票交易所買賣的股本證券，其公允價值以資產負債表日的市場報價為基準。

2019年及2018年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產為與金融機構訂立之結構性產品投資及非上市實體投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

2019年及2018年12月31日計入第三級之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產為確認為現金流量並非僅用於支付本金和利息之債務投資之非上市實體投資，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察利率之估值模式釐定。

#### 按公允價值計值之以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	981,680	1,068,775
添置	181,441	1,972,931
出售	(198,000)	(1,672,000)
於其他全面收入中確認的公允價值收益/(虧損)	23,874	(388,026)
期末資產結餘	988,995	981,680
「其他全面收入」下未變現收益/(虧損)的變動(附註13(b))	23,874	(388,026)

#### 按公允價值計值之以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	176,727	-
添置	-	170,377
於損益確認之公允價值收益	2,910	6,350
期末資產結餘	179,637	176,727
「其他收入/其他收益-淨額」下未變現收益的變動(附註14(b))	2,910	6,350

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### (e) 公允價值估計(續)

##### 按公允價值計入損益之衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	12,468	1,190
購入貨幣期權及遠期	16,333	–
於收入報表確認之收益	40,288	11,278
結付	(6,085)	–
期末資產結餘	63,004	12,468
「其他收入／其他收益－淨額」下未變現收益的變動(附註28)	40,288	11,278

### 4 重要會計估計及判斷

本集團基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件，不斷評估用於編製財務報表的估計及判斷。

#### 4.1 重要會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值產生重大影響。

##### (a) 所得稅及遞延所得稅項資產

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差異將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，確認有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延所得稅項資產。實際應用結果可能不同。

##### (b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的即期所得稅及遞延所得稅撥備。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 4 重要會計估計及判斷(續)

## 4.1 重要會計估計及假設(續)

**(c) 商譽減值**

本集團根據附註2.8所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。物業(如適用)的公允價值乃由獨立估值師釐定。就上市現金產生單位(「現金產生單位」)而言，公允價值減出售成本乃以使用價值的計算而釐定。此等估值及計算需要使用估計。

**(d) 投資物業的公允價值**

投資物業的公允價值採用估值技術釐定。判斷及假設詳情於附註8披露。

**(e) 發展中物業和持作銷售用途的落成物業之撥備**

本集團根據發展中物業和持作銷售用途的落成物業之變現能力計算之可變現價值淨額，並經計及按過往經驗及根據現時市場狀況之銷售淨額計算至落成時之成本，評估此等物業之賬面值。在有跡象顯示賬面值可能不會變現的情況或變動下作出撥備。評估撥備須利用判斷及估計。

**(f) 應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項減值**

本集團管理層根據預期信貸虧損釐定應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之減值撥備，即就所有應收貿易賬款計提存續期內預期損失撥備。應收貿易賬款及其他應收賬款和應收關聯方款項之減值撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設。本集團作出上述假設及選擇輸入參數計算減值時根據本集團過往記錄、現有市況及報告期末的前瞻性估計作出判斷。管理層重新評估各結算日的撥備。

**(g) 衍生金融工具的公允價值**

本集團的衍生金融工具為與摩根士丹利訂立的貨幣期權合約，其公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察價格或利率之估值模式釐定。

**(h) 確認物業開發活動收入時使用的判斷及估計**

本集團在不同地區開發及銷售住宅及商業物業。當本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利時，收入隨時間確認，否則，收入於買家獲得已完成物業控制權的時間點確認。因合約限制，對本集團而言，物業一般並無替代用途。然而，是否有可強制付款的權利及相關合約收入能否因而隨時間確認視乎各合約及適用於相關合約的相關法律的條款而定。為評估可強制付款的權利，本集團已審閱合約條款、相關地方法律、地方監管機構的意見，並在必要時獲取法律意見。

本集團參照完全履行相關履約責任於報告日期的進展情況而隨時間確認物業開發收入。此乃根據本集團為履行履約責任而作出投入及預算計量。釐定預算的完整度及準確度及所產生成本以及向有關物業單位分配的成本時須作出重大判斷及估計。未來期間的成本估計變動會影響本集團確認的收入。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及測量師的工作。

對於某一時點轉移物業控制權的房地產開發銷售合同，當買房者都獲得已完成的物業的實物所有權或法定所有權並收回可計量的對價時，本集團對收入進行確認。本集團很少向其物業買家提供長期的信貸或付款方式。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

#### 4 重要會計估計及判斷(續)

##### 4.2 應用本集團會計政策的重要判斷

###### (a) 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。

投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或作行政用途。倘該等部分可獨立出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會將有關部分獨立列賬。倘該等部分不可獨立出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的情況下方列作投資物業。

#### 5 分部資料

主要經營決策者已確定為管理委員會。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。主要經營決策者已根據該等報告釐定經營分部。

由於本集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場且本集團大部分綜合資產位於中國，故並無呈列地區分部資料。

主要經營決策者根據有關收入及除所得稅前利潤的計量評估經營分部的表現。本集團向主要經營決策者所提供資料的計量方法，與財務報表的計量方法一致。

###### (a) 收入

本集團營業額包括下列年內確認的收入：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售	105,291,317	80,906,598
酒店經營收入	2,097,030	1,908,157
商業運營收入	1,427,986	1,090,540
物業管理收入及其他	2,700,648	1,607,409
	<b>111,516,981</b>	85,512,704

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 5 分部資料(續)

## (b) 分部資料

截至2019年12月31日止年度

	物業開發及投資					
	上海世茂股份 有限公司 (「上海世茂」)*		其他	酒店業務	未分配**	總額
	人民幣千元	人民幣千元				
收入						
— 物業銷售	19,629,801	85,661,516	-	-	105,291,317	
— 於某個時間點確認	19,287,510	84,773,157	-	-	104,060,667	
— 隨著時間確認	342,291	888,359	-	-	1,230,650	
— 酒店經營收入	263,056	-	1,833,974	-	2,097,030	
— 商業運營收入	983,781	444,205	-	-	1,427,986	
— 物業管理收入及其他	204,035	2,496,613	-	-	2,700,648	
總收入	21,080,673	88,602,334	1,833,974	-	111,516,981	
經營利潤/(虧損)	7,336,493	22,245,929	199,940	(578,915)	29,203,447	
融資收入	202,951	674,674	1,101	45,143	923,869	
融資成本	(434,542)	(84,496)	(18,360)	(671,391)	(1,208,789)	
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營公司業績	148,541	(51,716)	-	-	96,825	
除所得稅前利潤/(虧損)	7,253,443	22,784,391	182,681	(1,205,163)	29,015,352	
所得稅開支					(12,635,387)	
年度利潤					16,379,965	
其他分部項目如下：						
資本及物業開發開支	26,551,212	113,004,870	1,788,795	-	141,344,877	
投資物業公允價值收益	1,715,119	620,138	-	-	2,335,257	
衍生金融工具公允價值收益	-	-	-	40,288	40,288	
折舊	84,186	161,510	431,175	56,080	732,951	
使用權資產攤銷	118,587	30,094	73,057	-	221,738	
金融資產減值撥備	63,534	5,843	998	-	70,375	

\* 截至2019年12月31日本集團擁有上海世茂59.74%實際股權

\*\* 未分配主要指企業層面活動

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 5 分部資料(續)

### (b) 分部資料(續)

於2019年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資			總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	
按權益法入賬之投資	1,109,016	23,058,159	-	24,167,175
無形資產	1,709,730	168,688	130,928	2,009,346
其他分部資產	122,906,077	289,287,380	26,299,568	438,493,025
分部資產總額	125,724,823	312,514,227	26,430,496	464,669,546
遞延所得稅資產				3,055,128
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				988,995
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				179,637
衍生金融工具				63,004
其他資產				2,497,757
總資產				471,454,067
借貸	21,949,203	43,535,975	29,980	65,515,158
其他分部負債	52,438,277	141,111,002	25,734,359	219,283,638
分部負債總額	74,387,480	184,646,977	25,764,339	284,798,796
企業借貸				61,428,177
遞延所得稅負債				7,533,056
其他負債				989,852
總負債				354,749,881



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	物業開發及投資			未分配**	總額
	上海世茂*	其他	酒店業務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入					
— 物業銷售	18,809,411	62,097,187	—	—	80,906,598
— 於某個時間點確認	18,445,092	61,279,368	—	—	79,724,460
— 隨著時間確認	364,319	817,819	—	—	1,182,138
— 酒店經營收入	260,845	—	1,647,312	—	1,908,157
— 商業運營收入	924,875	165,665	—	—	1,090,540
— 物業管理收入及其他	206,045	1,401,364	—	—	1,607,409
總收入	20,201,176	63,664,216	1,647,312	—	85,512,704
經營利潤/(虧損)	8,485,306	15,386,587	192,810	(856,002)	23,208,701
融資收入	125,000	585,849	860	74,407	786,116
融資成本	(333,177)	(311,809)	(28,541)	(449,616)	(1,123,143)
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營公司業績	58,037	(291,506)	—	—	(233,469)
除所得稅前利潤/(虧損)	8,335,166	15,369,121	165,129	(1,231,211)	22,638,205
所得稅開支					(10,327,273)
年度利潤					12,310,932
其他分部項目如下：					
資本及物業開發開支	22,686,684	79,382,699	1,760,741	—	103,830,124
投資物業公允價值收益	1,138,535	771,716	—	—	1,910,251
衍生金融工具公允價值收益	—	—	—	11,278	11,278
折舊	91,130	74,785	385,459	34,141	585,515
土地使用權攤銷	10,032	22,228	46,108	—	78,368
金融資產減值撥備/(轉回)	14,910	(41,292)	853	—	(25,529)

\* 截至2018年12月31日本集團擁有上海世茂58.92%實際股權

\*\* 未分配主要指企業層面活動

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

5 分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

於2018年12月31日分部資產及負債如下：

	物業開發及投資		酒店業務 人民幣千元	總額 人民幣千元
	上海世茂 人民幣千元	其他 人民幣千元		
按權益法入賬之投資	956,471	16,009,689	–	16,966,160
無形資產	1,709,730	–	130,928	1,840,658
其他分部資產	103,900,502	217,203,058	22,432,350	343,535,910
分部資產總額	106,566,703	233,212,747	22,563,278	362,342,728
遞延所得稅資產				2,806,563
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產				981,680
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				176,727
衍生金融工具				12,468
其他資產				11,276,685
總資產				377,596,851
借貸	19,719,549	41,347,363	25,000	61,091,912
其他分部負債	39,805,160	93,670,258	22,278,904	155,754,322
分部負債總額	59,524,709	135,017,621	22,303,904	216,846,234
企業借貸				48,039,854
遞延所得稅負債				6,596,455
其他負債				834,131
總負債				272,316,674

分部資產總額主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、使用權資產、其他非流動資產、發展中物業、持作銷售用途的落成物業、應收賬款、預付款項及現金結餘，亦包括與相關分部有關的因收購附屬公司而確認的商譽，惟不包括企業資產、遞延所得稅資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具。

分部負債總額包括經營負債，惟不包括企業負債、企業借貸及遞延所得稅負債。

本集團已就客戶合約確認以下負債：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關 合約負債	74,652,393	47,173,444

本報告年度確認物業銷售所得收益總計約人民幣280億元，計入年初合約負債結餘。管理層預計，於2019年12月31日未達成履約責任的大部分合約金額總計人民幣440億元，將於下個報告年度確認為物業銷售所得收益。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 6 物業及設備

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 及其他 人民幣千元	噴射飛機 及汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>						
於2019年1月1日	2,342,936	13,895,382	630,762	556,881	1,009,252	18,435,213
添置	1,776,214	56,595	170,124	5,676	-	2,008,609
收購附屬公司	-	133,928	109,721	1,499	41,023	286,171
出售附屬公司	-	-	(283)	-	-	(283)
出售	-	(49,118)	(15,658)	(3,073)	-	(67,849)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(9,005)	(9,005)
轉撥至發展中物業	(174,849)	-	-	-	-	(174,849)
於完成時轉撥	(453,097)	325,146	-	43,316	84,635	-
於2019年12月31日	3,491,204	14,361,933	894,666	604,299	1,125,905	20,478,007
<b>累計折舊</b>						
於2019年1月1日	-	3,103,795	352,047	175,477	226,257	3,857,576
收購附屬公司	-	20,280	2,610	955	5,160	29,005
年度支出	-	471,733	129,476	92,077	39,665	732,951
出售附屬公司	-	-	(31)	-	-	(31)
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(2,037)	(2,037)
出售	-	(44,805)	(14,955)	(2,639)	-	(62,399)
於2019年12月31日	-	3,551,003	469,147	265,870	269,045	4,555,065
<b>賬面淨值</b>						
於2019年12月31日	3,491,204	10,810,930	425,519	338,429	856,860	15,922,942

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 6 物業及設備(續)

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 及其他 人民幣千元	噴射飛機 及汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>						
於2018年1月1日	2,046,271	12,497,440	525,194	733,988	1,256,428	17,059,321
添置	1,843,246	94,150	194,320	4,313	33,123	2,169,152
收購附屬公司	-	-	1,671	-	-	1,671
出售附屬公司	(290,469)	-	(76,171)	(10,990)	-	(377,630)
出售	-	(45,206)	(14,252)	(170,430)	(2,411)	(232,299)
轉撥至發展中物業及持作 銷售用途的落成物業	-	-	-	-	(277,888)	(277,888)
轉撥自發展中物業及持作 銷售用途的落成物業	92,886	-	-	-	-	92,886
於完成時轉撥	(1,348,998)	1,348,998	-	-	-	-
於2018年12月31日	2,342,936	13,895,382	630,762	556,881	1,009,252	18,435,213
<b>累計折舊</b>						
於2018年1月1日	-	2,763,285	272,525	292,960	216,637	3,545,407
收購附屬公司	-	-	178	-	-	178
年度支出	-	381,407	101,383	45,835	56,890	585,515
出售附屬公司	-	-	(9,400)	(5,817)	-	(15,217)
轉撥至發展中物業及持作 銷售用途的落成物業	-	-	-	-	(45,397)	(45,397)
出售	-	(40,897)	(12,639)	(157,501)	(1,873)	(212,910)
於2018年12月31日	-	3,103,795	352,047	175,477	226,257	3,857,576
<b>賬面淨值</b>						
於2018年12月31日	2,342,936	10,791,587	278,715	381,404	782,995	14,577,637

截至2019年12月31日止年度，折舊開支人民幣732,951,000元(2018年：人民幣585,515,000元)已在綜合全面收入報表中列為銷售成本及行政開支(附註29)。

於2019年12月31日，本集團賬面總值人民幣2,011,001,000元(2018年：人民幣923,568,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干借貸作抵押(附註25)。

截至2019年12月31日止年度，本集團在建資產的資本化借貸成本為人民幣78,202,000元(2018年：人民幣93,623,000元)。借貸成本的資本化加權平均利率為5.58%(2018年：5.49%)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 7 租賃

本附註提供本集團作為承租人的租賃資料。

### (a) 於資產負債表確認的金額

資產負債表呈列以下租賃相關金額：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權及租賃土地	<b>7,989,282</b>	7,965,764
樓宇	<b>195,716</b>	302,732
設備	<b>123</b>	343
汽車	<b>32,633</b>	3,354
	<b>8,217,754</b>	8,272,193
<b>租賃負債</b>		
流動	<b>139,939</b>	126,833
非流動	<b>93,009</b>	174,969
	<b>232,948</b>	301,802

### (b) 於損益表確認的金額

損益表呈列以下租賃相關金額：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>使用權資產攤銷費用</b>		
土地使用權及租賃土地	<b>(76,645)</b>	-
樓宇	<b>(130,377)</b>	-
設備	<b>(123)</b>	-
汽車	<b>(14,593)</b>	-
	<b>(221,738)</b>	-
利息開支(計入融資成本)(附註30)	<b>(17,406)</b>	-

2019年的租賃現金流出總額為人民幣158,023,000元。於2019年12月31日，土地使用權人民幣1,351,922,000元(2018年：人民幣1,748,067,000元)已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的年初結餘	<b>36,891,022</b>	34,036,147
添置－轉撥自發展中物業	<b>16,567,166</b>	－
添置－建築成本及其他	<b>262,334</b>	991,624
添置－轉撥自物業及設備	<b>6,968</b>	－
出售	－	(47,000)
公允價值收益－淨額	<b>2,335,257</b>	1,910,251
於12月31日的年終結餘	<b>56,062,747</b>	36,891,022

於2019年12月31日，約人民幣1,301,255,000元的在建投資物業按成本計量，因該等物業尚處於建築初期，公允價值未能可靠釐定(2018年12月31日：約人民幣1,298,072,000元)。該等發展中投資物業須按成本計量，直至其公允價值能作可靠釐定或建造完成為止(以較先者為準)。

### (a) 於損益就投資物業確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
商業運營收入	<b>1,427,986</b>	1,090,540
產生租金收入之物業直接經營開支	<b>21,339</b>	22,512
並無產生租金收入之物業直接經營開支	<b>4,096</b>	719

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 8 投資物業(續)

### (b) 估值

下表按估值方法及公允價值層級對於2019年及2018年12月31日按公允價值計量之投資物業進行分析。

項目	於2019年12月31日		
	採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級)	重大其他可觀察 輸入參數 (第二級)	重大不可觀察 輸入參數 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—中國	-	-	54,761,492

項目	於2018年12月31日		
	採用下列方法作出之公允價值計量		
	相同資產於 活躍市場的報價 (第一級)	重大其他可觀察 輸入參數 (第二級)	重大不可觀察 輸入參數 (第三級)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業：			
— 商業樓宇—中國	-	-	35,592,950

年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

### 採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)

	截至2019年12月31日止年度		
	重大不可觀察輸入參數		
	— 商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
年初結餘	30,063,950	5,529,000	35,592,950
添置	-	259,151	259,151
添置—轉撥自發展中物業	-	16,567,166	16,567,166
轉撥自發展中投資物業	3,584,394	(3,584,394)	-
添置—轉撥自物業及設備	6,968	-	6,968
公允價值調整產生之淨收益	1,449,180	886,077	2,335,257
年終結餘	35,104,492	19,657,000	54,761,492

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 8 投資物業(續)

### (b) 估值(續)

#### 採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量(第三級)(續)

	截至2018年12月31日止年度		
	重大不可觀察輸入參數 — 商業樓宇—中國(第三級)		
	落成投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
年初結餘	16,192,000	15,426,000	31,618,000
添置	—	872,323	872,323
添置—轉撥自按成本計值之投資物業	—	1,239,376	1,239,376
轉撥自發展中投資物業	12,339,586	(12,339,586)	—
出售	(47,000)	—	(47,000)
公允價值調整產生之淨收益	1,579,364	330,887	1,910,251
年終結餘	30,063,950	5,529,000	35,592,950

#### 本集團的估值流程

本集團的投資物業於2019年及2018年12月31日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的投資物業所處位置和所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資物業均已達致最佳用途。

本集團之財務部擁有專門團隊，對獨立估值師的估值進行審閱，以便作出財務報告。財務部及估值團隊每六個月最少舉行一次會議，以討論估值流程及結果(與本集團之中期及年度報告日期一致)。該團隊直接向執行董事及審核委員會匯報。

於每個財政年度末，財務部均會：

- 核實獨立估值報告的全部主要輸入參數；
- 評估物業估值相較上一年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值技術

落成投資物業的公允價值，乃採用固定年期及復歸法根據資本化現有租約所得租金收入淨額及參照近期可資比較銷售交易的復歸價值或資本化相關物業市場可資比較市場租金而釐定。估值採用的重大不可觀察輸入參數包括市價、市場租金、固定年期及復歸回報率。

在建投資物業的估值乃參考市場資本化率及近期可資比較銷售交易採用餘值法釐定(假設根據最新發展計劃，物業已於估值日期落成，已扣除落成項目產生的估計成本及開發商的估計利潤率)。

於年內，所採用之估值技術概無變動。



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 8 投資物業(續)

### (b) 估值(續)

#### 採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)

項目	於2019年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍 (可能性-加權平均)	不可觀察輸入參數 與公允價值之間的關係
落成商業樓宇-中國	35,104,492	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣4,591元至 人民幣113,630元(每平方米 人民幣30,902元)	市價越高, 公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣7元至 人民幣368元(每平方米 人民幣118元)	市場租金越高, 公允價值越高
			定期收益率	4.00%至7.50% (5.80%)	定期收益率越高, 公允價值越低
			復歸收益率	4.00%至8.00% (5.84%)	復歸收益率越高, 公允價值越低
在建商業樓宇-中國	19,657,000	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	市價	每平方米人民幣10,820元至 人民幣39,000元(每平方米 人民幣22,503元)	市價越高, 公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣545元至 人民幣12,493元(每平方米 人民幣5,779元)	預計產生成本越高, 公允價值越低
			收益率	4.75%	資本化比率越高, 公允價值越低
項目	於2018年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察輸入參數	不可觀察輸入參數範圍 (可能性-加權平均)	不可觀察輸入參數 與公允價值之間的關係
落成商業樓宇-中國	30,063,950	固定年期及復歸法	市價	每平方米人民幣6,500元至 人民幣92,229元(每平方米 人民幣31,656元)	市價越高, 公允價值越高
			市場租金	每平方米人民幣5元至 人民幣361元(每平方米 人民幣104元)	市場租金越高, 公允價值越高
			定期收益率	4.00%至7.63% (5.93%)	定期收益率越高, 公允價值越低
			復歸收益率	4.00%至7.63% (5.93%)	復歸收益率越高, 公允價值越低
在建商業樓宇-中國	5,529,000	貼現現金流及估計至 落成時所需的成本	市價	每平方米人民幣19,544元至 人民幣39,260元(每平方米 人民幣29,140元)	市價越高, 公允價值越高
			預計產生成本	每平方米人民幣619元至 人民幣12,423元(每平方米 人民幣5,693元)	預計產生成本越高, 公允價值越低
			收益率	4.35%至4.75% (4.59%)	資本化比率越高, 公允價值越低

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 8 投資物業(續)

### (b) 估值(續)

#### 採用重大不可觀察輸入參數作出之公允價值計量資料(第三級)(續)

不可觀察輸入參數之間存在關連。就發展中投資物業而言，建築成本上升將提升物業的特性，可能導致未來市價上升，而未來市價上升亦可能與成本增加有關。目前並無跡象顯示市價個別任何輕微上升/(下跌)將導致投資物業公允價值大幅上升/(下跌)。

### (c) 抵押

於2019年12月31日，本集團持有位於中國的投資物業的租賃年期介乎10至50年。賬面值人民幣30,571,000,000元(2018年：人民幣15,257,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

### (d) 租賃安排

若干投資物業按長期經營租賃租予租戶，並且按月收取租金。投資物業不可撤銷經營租賃的最低應收租賃租金如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1年內	1,263,916	882,195
1年至5年內	2,598,443	2,790,489
多於5年	1,117,829	1,254,044
	<b>4,980,188</b>	4,926,728

## 9 無形資產

無形資產包括收購產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	1,840,658	1,840,658
收購附屬公司所得添置(附註40(b))	168,688	—
年終結餘	<b>2,009,346</b>	1,840,658

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 9 無形資產(續)

### 商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位。商譽的分部概要如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業開發及投資		
— 上海世茂	<b>1,709,730</b>	1,709,730
物業管理服務	<b>168,688</b>	—
酒店業務	<b>130,928</b>	130,928
	<b>2,009,346</b>	1,840,658

現金產生單位的可收回數額根據公允價值(減出售成本)與使用價值孰高而釐定。

截至2019年與2018年12月31日，鑑於中國股市波動及上海世茂的市值低於其賬面淨值，現金產生單位—物業發展及投資—上海世茂之商譽按現金預測貼現的使用價值及公允價值(相當於市值)減出售成本孰高者進行減值測試。使用價值的計算採用稅前現金流量預測，該預測基於管理層批准的八年期財務預算釐定，八年後的現金流根據預計長期收入增長率推測。

截至2019年與2018年12月31日，物業服務及酒店業務的公允價值由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師具有相關認可專業資格，對所估值的物業服務及酒店所處位置和所屬類別有近期估值經驗。

物業發展及投資—上海世茂在2019年及2018年使用價值的計算中使用的主要假設，列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
毛利率(不含土地增值稅)	<b>37.4%</b>	37.1%
長期收入增長率	<b>3.0%</b>	3.0%
除稅前貼現率	<b>17.4%</b>	17.4%

該等假設用於分析上海世茂經營分部的現金產生單位。

毛利率為八年預測期佔收入百分比的平均毛利率，基於目前銷售毛利計算。

採用的長期收入增長率與行業前景一致。採用的貼現率為除稅前，反映與有關經營分部相關的特定風險。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 10 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之金融資產：		
— 應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	<b>18,732,702</b>	19,922,877
— 應收關聯方款項	<b>24,421,917</b>	18,199,486
— 受限制現金	<b>7,265,779</b>	5,888,489
— 現金及現金等價物	<b>52,357,251</b>	43,688,296
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產	<b>988,995</b>	981,680
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	<b>179,637</b>	176,727
衍生金融工具	<b>63,004</b>	12,468
<b>合計</b>	<b>104,009,285</b>	88,870,023

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬的其他金融負債：		
— 借貸	<b>126,555,335</b>	109,131,766
— 應付貿易賬款及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	<b>76,063,840</b>	46,905,029
— 應付關聯方款項	<b>41,502,443</b>	38,234,642
<b>合計</b>	<b>244,121,618</b>	194,271,437

本集團面臨附註3所述與金融工具有關的多項風險。

於報告期末面臨的最大信貸風險為上述各類金融資產之賬面值。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 11 按權益法入賬之投資

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按權益法入賬之投資分為：		
聯營公司(附註(a))	<b>3,848,564</b>	1,594,487
合營企業(附註(b))	<b>20,318,611</b>	15,371,673
	<b>24,167,175</b>	16,966,160

### (a) 於聯營公司之權益

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	<b>1,594,487</b>	1,345,018
注資(附註)	<b>2,043,873</b>	18,921
轉撥自附屬公司	-	3,529
已收股息	<b>(65,000)</b>	-
應佔業績	<b>275,204</b>	227,019
年終結餘	<b>3,848,564</b>	1,594,487

附註：

注資包括投資新聯營公司及對現有聯營公司增資。

截至2019年12月31日止年度，本集團投資六家新聯營公司，總投資額為人民幣1,017,880,000元。截至2019年12月31日止年度，本集團向四家現有聯營公司增資，總額為人民幣1,025,993,000元。截至2019年12月31日，本集團主要聯營公司的詳情載於附註37。截至2019年及2018年12月31日，本集團並無個別重大的聯營公司。於2019年12月31日，本集團就聯營公司自銀行及其他金融機構的借款向聯營公司提供人民幣1,933,000,000元(2018年：人民幣474,804,000元)(附註38)的擔保。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 11 按權益法入賬之投資(續)

### (b) 於合營企業之權益

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔資產淨值：		
年初結餘	15,371,673	13,585,844
注資(附註)	7,112,290	2,378,769
轉撥自附屬公司(附註40(c)、40(d))	165,000	1,457,465
轉撥至附屬公司(附註40(a))	(1,217,973)	(1,488,527)
已收股息	(934,000)	(73,640)
出售	-	(27,750)
應佔業績	(178,379)	(460,488)
年終結餘	20,318,611	15,371,673

附註：

注資包括投資新合營企業及對現有合營企業增資。

於2019年，本集團注資總額人民幣904,480,000元設立九家合營企業。根據組織章程細則，本集團擁有對該等實體的共同控制權。

本集團向十家新合營企業投資人民幣2,522,094,000元。根據修訂後的組織章程細則，本集團與第三方將共同控制該等實體的營運。

本集團向十家現有合營企業增資人民幣3,685,716,000元。注資後，本集團仍擁有對該等實體的共同控制權。

截至2019年12月31日，本集團主要合營企業的詳情載列於附註37。

截至2019年及2018年12月31日，本集團並無個別重大的合營企業。

於2019年12月31日，本集團就合營企業自銀行的借款向合營企業提供人民幣7,570,366,000元(2018年：人民幣8,481,690,000元)的擔保(附註38)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 12 應收關聯方款項

向關聯方墊款計入非流動資產，為關聯方收購土地使用權提供資金。本集團僅在關聯公司有盈餘現金時，方會要求收回墊款。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動資產		
— 合營企業	823,088	987,112
— 聯營公司	637,471	624,352
	<b>1,460,559</b>	1,611,464
減值撥備	(19,719)	(21,727)
	<b>1,440,840</b>	1,589,737

向關聯方墊款計入流動資產，為關聯方經營業務活動提供資金，將於一年內償還。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入流動資產		
— 擁有共同董事之公司	65	160
— 聯營公司	3,630,832	901,763
— 合營企業	19,388,799	15,729,614
	<b>23,019,696</b>	16,631,537
減值撥備	(38,619)	(21,788)
	<b>22,981,077</b>	16,609,749

該等墊款免息、無抵押及無固定還款期。應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

本報告期間就應收關聯方款項計提的虧損撥備增加人民幣14,823,000元至人民幣58,338,000元。

有關應收關聯方款項減值和本集團面臨之信貸風險及外匯風險的資料，請參閱附註3。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 13 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產

#### (a) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資資產

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
上市證券(附註(i))	608,202	622,068
非上市證券(附註(ii))	380,793	359,612
	<b>988,995</b>	981,680

附註：

- (i) 上市證券指於中美上市股本證券投資，該等投資根據報價以市值呈列。
- (ii) 非上市證券指一按公允價值計值之投資。該等資產的公允價值採用並非所有輸入參數均為市場可觀察費率之估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級(附註3(e))。

#### (b) 於其他全面收入確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於其他全面收入確認的收益/(虧損)	<b>23,874</b>	(388,026)

### 14 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

#### (a) 以公允價值計量且其變動計入損益之權益投資包括以下各項投資：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產		
非上市實體投資(附註)	179,637	176,727

附註：

非上市實體投資指一項按公允價值計值之投資。該項投資的公允價值採用並非所有輸入參數均為可觀察之估值模式釐定，並計入公允價值層級第三級(附註3(e))。

#### (b) 於損益確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於損益確認的收益(附註28)	<b>2,910</b>	6,350



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 15 遞延所得稅

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債在有法定行使權可予抵銷且遞延所得稅與同一稅務機關有關時，方可互相抵銷。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	1,952,313	1,793,818
— 將於12個月內收回	1,102,815	1,012,745
	<b>3,055,128</b>	2,806,563
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後收回	6,915,800	6,053,901
— 將於12個月內收回	617,256	542,554
	<b>7,533,056</b>	6,596,455
遞延所得稅負債淨額	<b>4,477,928</b>	3,789,892

遞延所得稅淨額的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	3,789,892	3,501,614
出售附屬公司(附註40(c))	998	9,996
視作出售附屬公司	—	18,966
收購／轉至附屬公司(附註40(a)、附註40(b))	(155,906)	(50,162)
在綜合收入報表扣除(附註33)	838,661	406,661
在其他全面收入計入	4,283	(97,183)
年終結餘	<b>4,477,928</b>	3,789,892

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 15 遞延所得稅(續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至2019年12月31日止年度遞延所得稅資產和遞延所得稅負債變動如下：

### 遞延所得稅資產

	可抵扣未來應繳 所得稅的 土地增值稅撥備 人民幣千元	集團內交易 未變現利潤 人民幣千元	稅務虧損及 確認的費用的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,215,669	244,092	1,063,902	2,523,663
在綜合收入報表計入 出售附屬公司	87,064 (9,996)	8,204 -	166,432 -	261,700 (9,996)
視作出售附屬公司	(18,966)	-	-	(18,966)
收購附屬公司	50,162	-	-	50,162
於2018年12月31日	1,323,933	252,296	1,230,334	2,806,563
在綜合收入報表(扣除)/計入 出售附屬公司	(47,003) (998)	8,525 -	132,135 -	93,657 (998)
收購附屬公司	155,906	-	-	155,906
於2019年12月31日	<b>1,431,838</b>	<b>260,821</b>	<b>1,362,469</b>	<b>3,055,128</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

15 遞延所得稅(續)  
遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購附屬公司時 對資產及負債的 公允價值調整 人民幣千元	若干附屬公司 保留盈利的 預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	4,141,732	887,441	916,231	79,873	6,025,277
在綜合收入報表扣除/(計入)	477,563	180,071	54,227	(43,500)	668,361
在其他全面收入計入	-	(97,183)	-	-	(97,183)
於2018年12月31日	4,619,295	970,329	970,458	36,373	6,596,455
在綜合收入報表扣除	583,814	67,656	280,848	-	932,318
在其他全面收入計入	-	-	-	4,283	4,283
於2019年12月31日	<b>5,203,109</b>	<b>1,037,985</b>	<b>1,251,306</b>	<b>40,656</b>	<b>7,533,056</b>

遞延所得稅因以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，此乃暫時性差異，即綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的累計虧損人民幣287,420,000元(2018年：人民幣271,833,000元)確認遞延所得稅資產人民幣71,855,000元(2018年：人民幣67,958,000元)。將於2020年、2021年、2022年、2023年及2024年分別到期的虧損為人民幣26,381,000元、人民幣80,878,000元、人民幣84,299,000元、人民幣66,077,000元及人民幣29,785,000元。

本集團並未就若干中國附屬公司的未匯返利潤的預提所得稅和其他稅項確認遞延所得稅負債。此等未匯返利潤將通過本集團的分配和再投資計劃決定。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 16 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購土地使用權及股權的預付款項。

於2019年12月31日，本集團已就開發酒店樓宇、自用樓宇及投資物業的若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣176,173,000元(2018年：人民幣366,173,000元)。於2019年12月31日，人民幣13,651,351,000元(2018年：人民幣6,321,397,000元)的預付款項與作物業開發(供銷售)用途的土地有關，並錄入流動資產之「收購土地使用權的預付款項」。

於2019年12月31日，本集團預付人民幣3,923,509,000元(2018年：人民幣3,733,604,000元)以收購若干股權。

## 17 存貨

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
存貨包括：		
發展中物業(附註(a))	<b>206,833,967</b>	170,840,408
持作銷售用途的落成物業(附註(b))	<b>27,633,548</b>	21,849,361
	<b>234,467,515</b>	192,689,769

附註：

(a) 發展中物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權及租賃土地	<b>129,946,039</b>	108,712,100
建築成本及資本化開支	<b>61,675,516</b>	49,583,581
資本化利息	<b>15,212,412</b>	12,544,727
	<b>206,833,967</b>	170,840,408

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地使用權及租賃土地		
以租賃持有：		
超過50年	<b>92,864,299</b>	77,172,753
10年至50年	<b>37,081,740</b>	31,539,347
	<b>129,946,039</b>	108,712,100

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 17 存貨(續)

附註：(續)

## (a) 發展中物業(續)

於2019年12月31日，人民幣7,647,698,000元(2018年：人民幣6,873,590,000元)的租賃土地位於香港。其他發展中物業全部位於中國。相關土地使用權租期介乎40年至70年不等。

於2019年12月31日，約人民幣27,725,733,000元(2018年：人民幣33,648,890,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

截至2019年12月31日止年度，借貸的資本化利率為5.58%(2018年：5.49%)。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
發展中物業：		
預期將於超過12個月後竣工及可供出售	57,191,380	46,356,002
預期將於12個月內竣工及可供出售	149,642,587	124,484,406
	<b>206,833,967</b>	170,840,408

## (b) 持作銷售用途的落成物業

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國。下列土地使用權計入持作銷售的落成物業：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於香港境外以租賃持有：		
超過50年	8,483,645	6,813,149
10年至50年	2,396,276	1,544,289
	<b>10,879,921</b>	8,357,438

於2019年12月31日，人民幣1,828,144,000元(2018年：人民幣1,070,066,000元)的持作銷售用途的落成物業已抵押作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

截至2019年12月31日止年度，本集團就持作銷售用途的落成物業確認減值虧損人民幣134,489,000元(2018年：人民幣89,885,000元)(附註29)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 18 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	5,191,560	4,241,516
土地使用權之投標押金(附註(b))	4,544,293	7,981,664
建築成本的預付款項	3,752,797	2,665,199
應收貸款(附註(c))	1,429,235	1,885,048
預售所得款項的預付營業稅	950,873	528,500
其他應收賬款	3,174,694	2,876,148
	<b>19,043,452</b>	20,178,075
減值撥備	<b>(310,750)</b>	(255,198)
	<b>18,732,702</b>	19,922,877

附註：

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
180天內	4,121,346	3,777,972
超過180天至365天內	329,787	235,345
超過365天	740,427	228,199
	<b>5,191,560</b>	4,241,516

於2019年12月31日，出售物業的應收賬款約為人民幣4,773,005,000元(2018年：人民幣4,109,723,000元)。

- (b) 土地使用權之投標押金主要指本集團向多個市政府繳交之押金，以參與多項土地拍賣。倘本集團於拍賣中中標，該等押金將自應支付的土地成本總額中扣除。倘本集團未中標，該等金額將悉數退還。
- (c) 於2019年12月31日，應收貸款人民幣1,429,235,000元(2018年12月31日：人民幣1,885,048,000元)以借款人的若干物業、應收票據或信貸保證作抵押，年利率範圍為4.2%至18.0%，並須於一年內償還。

由於即期應收賬款性質屬短期款項，因此賬面值視為與公允價值相同。於2019年12月31日，由於貼現的影響並不重大，本集團應收貿易賬款、土地使用權之投標押金、應收貸款及其他應收賬款的公允價值與其賬面值相若。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，即就所有應收貿易賬款及其他應收賬款使用存續期預期虧損撥備。於2019年12月31日，已對應收貿易賬款、其他應收賬款及應收貸款總額計提撥備人民幣310,750,000元(2018年12月31日：人民幣255,198,000元)。

有關應收貿易賬款及其他應收賬款減值和本集團面臨之信貸風險及外匯風險的資料，請參閱附註3。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團大部分應收貿易賬款及其他應收賬款以人民幣列值。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 19 收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項與就開發物業收購土地有關，於2019年12月31日，尚未取得有關所有權證。

## 20 衍生金融工具

衍生金融工具資產變動如下：

### 按公允價值計入損益之衍生工具

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產結餘	12,468	1,190
購入貨幣期權及遠期(附註)	16,333	-
公允價值收益—貨幣期權及遠期(附註)	40,288	11,278
結算貨幣遠期(附註)	(6,085)	-
期末資產結餘	63,004	12,468

附註：

截至2019年12月31日止年度，本集團訂立三份名義總額為300,000,000美元的貨幣期權合約及結算三份名義總額為75,000,000美元的貨幣遠期合約。截至2018年12月31日止年度，本集團決定不執行五份貨幣期權合約。該等合約不符合會計對沖資格，因此分類為持作買賣流動資產或流動負債的衍生金融工具。公允價值收益人民幣40,288,000元(2018年：人民幣11,278,000元)已於「其他收入／其他收益—淨額」(附註28)內確認。

## 21 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行結餘及現金		
—以人民幣列值	58,752,550	48,725,614
—以美元列值	684,298	530,957
—以港元列值	186,181	319,836
—以其他外幣列值	1	378
減：受限制現金	(7,265,779)	(5,888,489)
	52,357,251	43,688,296

於2019年12月31日，本集團約人民幣1,074,895,000元(2018年：人民幣680,349,000元)的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金(附註38)。本集團約人民幣6,190,884,000元(2018年：人民幣5,208,140,000元)的現金已作為本集團借貸的抵押品(附註25)。

將以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣匯出中國均須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規。

於2019年12月31日，銀行存款的實際利率為0.34%(2018年：0.34%)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 22 股本

### (a) 本公司股本詳情如下：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值 千港元 等值人民幣千元	
法定：				
於2019年及2018年12月31日	0.1	5,000,000	500,000	
已發行及繳足：				
於2017年12月31日		3,387,022	338,702	348,864
註銷股份(附註)		(85,529)	(8,553)	(7,289)
於2018年12月31日		3,301,493	330,149	341,575
於2019年12月31日		3,301,493	330,149	341,575

附註：

2018年7月5日至2018年10月25日，本公司於香港聯交所購回85,529,000股自身股份，其中85,529,000股股份於截至2018年12月31日止年度註銷。收購股份所付款項總額為1,817,500,988港元，相當於人民幣1,549,371,295元，已於截至2018年12月31日止年度自股東權益內的保留盈利扣除(附註23)。

### (b) 員工持股計劃

根據上海世茂股東於2017年5月9日批准並將於授出日期後60個月結束時屆滿的員工持股計劃(「員工持股計劃」)，該計劃已於二級市場購回上海世茂合共2,313,168股普通股，總成本為人民幣11,096,000元。員工持股計劃旨在為參與者提供持有上海世茂股權的機會，以提高有關參與者的積極性，提升表現和效率。2017年5月，已根據該計劃向上海世茂的合資格僱員授出合共2,313,168股上海世茂普通股的期權，不設行使價，亦毋須達成任何條件。授出的購股權於2017年7月3日起計12個月內不得行使。於2019年12月31日，並無任何股份已歸屬或失效。



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 22 股本(續)

### (c) 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)已於2011年12月30日批准及採納股份獎勵計劃(「股份計劃」)。除非董事會提早終止，否則股份計劃自2011年12月30日起有效期為八年。將予獎勵的股份數目最多不得超過34,659,508股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之1%)。於2018年4月13日，董事會批准將予獎勵的最多股份數目變更為69,319,016股(即於2011年12月30日本公司已發行股份之2%)。於2019年3月26日，董事會批准將股份計劃終止日期由2019年12月30日變更為2027年12月30日。

董事會可不時全權酌情及根據其認為合適的條件及條款(包括董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)，甄選有關僱員參與股份計劃，並釐定其獲獎勵股份數目。

本公司已設立信託以管理股份計劃，並委任本公司一間於英屬處女群島註冊成立的全資附屬公司作為受託人。截至2019年12月31日，該信託於市場購買36,006,000股普通股，總額為523,258,000港元(相等於人民幣468,735,000元)，其中39,015,470股股份根據股份計劃授予合資格僱員。截至2019年12月31日，已授出股份中，26,788,362股股份已歸屬，3,277,922股股份已失效。

已授出股份須遵守若干歸屬條件，包括於歸屬日期前服務至授出函內所訂明的指定期間及進行非市場表現評估。已授出股份於全面達致歸屬條件時轉交予僱員前由該信託持有。

年內已授出但尚未歸屬的股份數目變動如下：

	已授出但尚未歸屬的股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
年初尚未歸屬的股份	7,378,348	7,899,586
已授出	5,683,969	7,378,348
已歸屬	(4,113,131)	(6,816,666)
已失效	-	(1,082,920)
年末尚未歸屬的股份	8,949,186	7,378,348

截至2019年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為222,826,000港元(相當於人民幣199,603,000元)(2018年：152,068,672港元(相當於人民幣133,242,570元))。

### (d) 發行在外股份數目對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 千股	2018年 千股
已發行股份	3,301,493	3,301,493
股份計劃庫存股份	(9,218)	(13,331)
發行在外股份	3,292,275	3,288,162

### (e) 重大非控制性權益

截至2019年及2018年12月31日，本集團並無個別重大的非控制性權益。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 23 儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註)	股份溢價 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入之金融	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
						資產儲備 人民幣千元		
於2019年1月1日的結餘	(185,787)	31,465	431,495	3,048,338	4,949	(299,137)	55,861,308	58,892,631
年度利潤	-	-	-	-	-	-	10,897,600	10,897,600
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 之金融資產公允價值收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	13,948	-	13,948
不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動 以權益結算及股份支付	-	-	-	-	-	-	(205,735)	(205,735)
— 僱員服務價值	-	-	125,171	-	-	-	-	125,171
— 已收股息	-	10,674	-	-	-	-	-	10,674
利潤分配	-	-	-	251,232	-	-	(251,232)	-
已付2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	(2,031,640)	(2,031,640)
已付2019年中期股息	-	-	-	-	-	-	(1,789,343)	(1,789,343)
於2019年12月31日的結餘	(185,787)	42,139	556,666	3,299,570	4,949	(285,189)	62,480,958	65,913,306
即：								
擬派末期股息							2,671,213	2,671,213
其他							59,809,745	63,242,093
							62,480,958	65,913,306

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 23 儲備(續)

	合併儲備 人民幣千元 (附註)	股份溢價 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入之金融 資產儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	(185,787)	100,282	(137)	315,420	2,584,365	4,949	(127,772)	54,594,499	57,285,819
就採納香港財務報告準則第9號 所作調整，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	(54,728)	(54,728)
就採納香港財務報告準則第15號 所作調整，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	109,820	109,820
於2018年1月1日的結餘	(185,787)	100,282	(137)	315,420	2,584,365	4,949	(127,772)	54,649,591	57,340,911
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	8,834,790	8,834,790
匯兌儲備	-	-	137	-	-	-	-	-	137
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入之金融資產公允價值 虧損，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	(171,365)	-	(171,365)
不導致失去控制權的附屬公司 所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(2,448,538)	(2,448,538)
以權益結算及股份支付									
— 僱員服務價值	-	-	-	116,075	-	-	-	-	116,075
— 收購股份	-	(97,714)	-	-	-	-	-	-	(97,714)
— 已收股息	-	12,539	-	-	-	-	-	-	12,539
利潤分配	-	-	-	-	463,973	-	-	(463,973)	-
回購股份									
— 收購股份	-	-	-	-	-	-	-	(1,549,371)	(1,549,371)
— 已收股息	-	9,069	-	-	-	-	-	-	9,069
— 註銷股份	-	7,289	-	-	-	-	-	-	7,289
已付2017年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,713,359)	(1,713,359)
已付2018年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,447,832)	(1,447,832)
於2018年12月31日的結餘	(185,787)	31,465	-	431,495	3,048,338	4,949	(299,137)	55,861,308	58,892,631
即：									
擬派末期股息								1,971,784	1,971,784
其他								53,889,524	56,920,847
								55,861,308	58,892,631

附註：

本集團的合併儲備指於2006年本公司股份於聯交所上市前根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額。

### 24 永續資本工具

截至2019年12月31日止年度，本集團部分附屬公司發行若干後償非上市永續資本工具，所得款項淨額合共人民幣4,265,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣4,700,000,000元。

截至2018年12月31日止年度，本集團部分附屬公司發行若干後償非上市永續資本工具，所得款項淨額合共人民幣1,700,000,000元，並於同年贖回後償非上市永續資本工具合共人民幣800,000,000元。

所有永續資本工具均無抵押無擔保。該等工具無到期日，發行人可酌情遞延支付分派，遞延分派的次數不受限制。永續資本工具可贖回。倘發行人選擇向股東宣派股息，須按認購協議界定之分派率向永續資本工具持有人作出分派。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 25 借貸

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	9,315,671	6,963,734
—以附屬公司擔保人股份作抵押(附註(ii))	18,491,894	9,835,604
—無抵押	13,843,038	19,106,984
來自其他金融機構的長期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	10,878,780	10,291,900
—以股份作抵押(附註(iii))	500,000	1,000
—無抵押	1,040,563	545,384
高級票據—有抵押(附註(iv))	32,052,154	25,402,767
中期票據—無抵押(附註(v))	4,800,000	3,800,000
長期債券(附註(vi))	17,677,305	14,785,557
內資企業債券(附註(vii))	5,735,381	8,686,463
	<b>114,334,786</b>	99,419,393
減：須於一年內償還的長期銀行借貸部分	(7,206,935)	(5,431,656)
須於一年內償還的來自其他金融機構的長期借貸部分	(3,214,563)	(224,384)
須於一年內償還的高級票據部分	—	(3,751,598)
須於一年內償還的中期票據部分	(2,300,000)	—
須於一年內償還的長期債券部分	(11,299,900)	(3,500,000)
須於一年內償還的內資企業債券部分	(540,000)	(8,686,463)
	<b>(24,561,398)</b>	(21,594,101)
須於一年內償還的金額	<b>89,773,388</b>	77,825,292
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	—	14,000
—以股份作抵押(附註(iii))	500,000	—
—無抵押	10,693,549	8,303,373
來自其他金融機構的短期借貸		
—以資產作抵押(附註(i))	27,000	26,000
—以股份作抵押	—	369,000
短期債券—無抵押(附註(viii))	1,000,000	1,000,000
非流動借貸的即期部分	24,561,398	21,594,101
	<b>36,781,947</b>	31,306,474

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 25 借貸(續)

附註：

(i) 於2019年12月31日，本集團的有抵押銀行借貸及來自其他金融機構的借貸總額為人民幣20,221,451,000元(2018年：人民幣17,295,634,000元)，以在建資產及樓宇(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、發展中物業(附註17(a))、持作銷售用途的落成物業(附註17(b))和受限制現金(附註21)作抵押，其中人民幣137,119,000元(2018年：人民幣147,897,000元)由許榮茂先生作進一步擔保。

(ii) 於2017年10月30日，本公司與由12家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的680,000,000美元融資及5,890,000,000港元融資。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2019年12月31日，已提取680,000,000美元及5,890,000,000港元。於2019年10月30日，本公司提前贖回原到期日為2021年12月7日的本金額達34,000,000美元(按浮動利率3.378%計息)及294,500,000港元(按浮動利率4.76%計息)的多種貨幣貸款。

於2018年9月14日，本公司與由8家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的540,000,000美元融資及2,849,500,000港元融資，貸款本金中的5%將於2020年到期，25%將於2021年到期，70%將於2022年到期。貸款融資由本集團若干附屬公司作擔保，並以該等附屬公司擔保人的股份作為抵押。於2019年1月25日，多種貨幣貸款融資協議增至由14家銀行組成的銀團。據此，四年期銀團貸款融資增至按浮動利率計息的570,000,000美元融資及3,551,500,000港元融資。於2019年12月31日，已提取570,000,000美元及3,551,500,000港元。

於2019年8月9日，本公司與由13家銀行組成的銀團訂立多種貨幣貸款融資協議，據此，本公司獲得四年期銀團貸款融資，包括按浮動利率計息的837,850,000美元融資及3,994,000,000港元融資。於2019年12月31日，已提取200,000,000美元及953,392,000港元。

(iii) 於2019年12月31日，世茂建設有限公司(「世茂建設」)195,000,000股(2018年12月31日：195,000,000股)股份用以抵押集團公司來自其他金融機構銀行借貸總額人民幣500,000,000元(2018年12月31日：人民幣1,000,000元)。

於2019年12月31日，世茂建設180,000,000股(2018年12月31日：零)股份用以抵押集團公司銀行借貸總額人民幣500,000,000元(2018年12月31日：零)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 25 借貸(續)

附註：(續)

- (iv) 於2015年2月10日，本公司已發行本金總額為800,000,000美元於2022年2月10日到期且固定利率為8.375%的高級票據。於2015年3月17日，本公司已發行本金總額為300,000,000美元於2022年2月10日到期且固定利率為8.375%的高級票據。於2019年1月10日，本公司提前贖回本金總額達550,000,000美元原到期日為2022年2月10日且固定利率為8.375%的高級票據。支付之總贖回價為573,161,951美元，包括相等於高級票據本金額的104.188%，即573,034,000美元，另加於贖回日期之累計未付利息127,951美元。於2019年3月18日，本公司提前贖回本金總額達550,000,000美元原到期日為2022年2月10日且固定利率為8.375%的高級票據。支付之總贖回價為577,896,153美元，包括相等於高級票據本金額的104.188%，即573,034,000美元，另加於贖回日期之累計未付利息4,862,153美元。

於2017年6月22日及2017年6月28日，本公司已發行本金總額為450,000,000美元及150,000,000美元於2022年7月3日到期且固定利率為4.750%的高級票據。於2017年12月4日，本公司已發行本金總額為400,000,000美元於2022年12月11日到期且固定利率為4.750%的高級票據。

於2018年1月30日，本公司已發行本金總額為500,000,000美元於2025年1月30日到期且固定利率為5.200%的高級票據。

於2018年3月8日，本公司已發行本金總額為人民幣950,000,000元於2021年3月15日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年7月3日，本公司已發行本金總額為人民幣1,200,000,000元於2021年7月3日到期且固定利率為5.750%的高級票據。

於2018年10月16日，本公司已發行本金總額為250,000,000美元於2021年10月16日到期且固定利率為6.375%的高級票據。

於2018年12月17日，本公司已發行本金總額為570,000,000美元於2021年12月17日到期且固定利率為6.375%的高級票據。

於2019年2月13日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2024年2月21日到期且固定利率為6.125%的高級票據。

於2019年7月16日，本公司已發行本金總額為1,000,000,000美元於2026年7月16日到期且固定利率為5.600%的高級票據。

本公司可選擇按票據條款在若干日期前贖回全部或部分票據。票據由若干離岸受限制附屬公司負責擔保有關優先責任，並以該等離岸受限制附屬公司的股份作抵押。

- (v) 於2017年1月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,300,000,000元於2020年1月5日到期且固定利率為4.50%的中期票據。
- 於2018年2月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣800,000,000元於2021年2月7日到期且固定利率為6.43%的中期票據。
- 於2018年3月6日，上海世茂已發行本金總額達人民幣700,000,000元於2021年3月8日到期且固定利率為6.33%的中期票據。
- 於2018年12月17日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年12月17日到期且固定利率為5.00%的中期票據。
- 於2019年10月21日，上海世茂已發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2022年12月17日到期且固定利率為4.24%的中期票據。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 25 借貸(續)

附註：(續)

- (vi) 於2015年9月18日，世茂建設已發行本金總額達人民幣6,000,000,000元於2020年9月18日到期且固定年利率為3.90%的長期債券。於2018年9月18日，世茂建設提前贖回本金總額達人民幣100,100,000元原到期日為2020年9月18日且固定利率為3.90%的長期債券。支付之總贖回價為人民幣104,003,900元，包括本金額人民幣100,100,000元，另加於贖回日期之累計未付利息人民幣3,903,900元。

於2015年10月15日，世茂建設已發行本金總額達人民幣1,400,000,000元於2020年10月15日到期且固定利率為4.15%的長期債券。

於2016年3月24日，上海世茂已發行金額為人民幣2,000,000,000元於2019年3月23日到期且固定利率為3.29%的長期債券，於2019年3月18日提前贖回。支付之總贖回價為人民幣2,065,800,000元，包括本金額人民幣2,000,000,000元，另加於贖回日期之累計未付利息人民幣65,800,000元。

於2016年7月12日，上海世茂已發行金額為人民幣1,500,000,000元於2019年7月12日到期且固定利率為3.38%的長期債券，於2019年7月8日提前贖回。支付之總贖回價為人民幣1,550,700,000元，包括本金額人民幣1,500,000,000元，另加於贖回日期之累計未付利息人民幣50,700,000元。

於2017年7月11日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,500,000,000元於2020年7月12日到期且固定利率為4.95%的長期債券。於2017年9月20日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2020年9月21日到期且固定利率為5.15%的長期債券。於2018年10月17日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2020年10月18日到期且固定利率為5.19%的長期債券。

於2019年1月15日，上海世茂已發行第一期本金總額為人民幣2,000,000,000元於2022年1月15日到期且固定利率為4.65%的長期債券。於2019年3月19日，上海世茂已發行第二期本金總額為人民幣1,000,000,000元於2022年3月19日到期且固定利率為4.64%的長期債券。於2019年5月22日，上海世茂已發行第三期本金總額為人民幣500,000,000元於2022年5月22日到期且固定利率為4.15%的長期債券。

於2019年9月18日，世茂建設已發行第一期總額為人民幣1,000,000,000元於2022年9月18日到期且固定利率為4.30%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第二期總額為人民幣1,000,000,000元於2022年11月11日到期且固定利率為4.80%的長期債券。於2019年11月11日，世茂建設已發行第三期總額為人民幣900,000,000元於2022年11月11日到期且固定利率為4.30%的長期債券。

- (vii) 本公司分別於2016年1月14日、2016年8月3日、2016年9月22日、2016年9月22日及2016年9月22日發行本金總額達人民幣4,000,000,000元、人民幣540,000,000元、人民幣1,000,000,000元、人民幣3,000,000,000元及人民幣1,200,000,000元的內資企業債券，固定利率分別為4.8%、4.3%、3.7%、3.9%及4.1%，分別於2021年1月14日、2021年8月3日、2018年9月22日、2019年9月22日及2021年9月22日到期。

於2017年9月18日，本公司提前贖回本金總額達人民幣950,000,000元原到期日為2019年9月22日且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣985,150,000元，包括本金人民幣950,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣35,150,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣50,000,000元且固定利率為3.7%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣51,850,000元，包括本金人民幣50,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,850,000元。

於2018年9月22日，本公司提前贖回本金總額達人民幣40,000,000元原到期日為2019年9月22日且固定利率為3.9%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣41,560,000元，包括本金人民幣40,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣1,560,000元。

於2019年9月29日，本公司贖回本金總額達人民幣2,960,000,000元且固定利率為3.9%的內資企業債券，支付之總贖回價為人民幣3,075,440,000元，包括本金人民幣2,960,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣115,440,000元。

- (viii) 於2018年4月25日，上海世茂發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2019年4月25日到期且固定利率為5.480%的短期融資券，於2019年4月23日贖回。支付之總贖回價為人民幣1,054,800,000元，包括本金人民幣1,000,000,000元以及截至贖回日的應計未付利息人民幣54,800,000元。

於2019年3月23日，上海世茂發行本金總額達人民幣1,000,000,000元於2020年3月23日到期且固定利率為3.67%的短期融資券。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 25 借貸(續)

本集團面臨的借貸利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	多於5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：					
於2019年12月31日	<b>19,831,229</b>	<b>1,701,468</b>	<b>19,423,415</b>	<b>48,817,276</b>	<b>89,773,388</b>
於2018年12月31日	23,103,690	365,000	4,178,964	50,177,638	77,825,292
計入流動負債的借貸：					
於2019年12月31日	<b>14,117,952</b>	<b>22,663,995</b>	-	-	<b>36,781,947</b>
於2018年12月31日	7,681,549	23,624,925	-	-	31,306,474

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借貸：		
1至2年內	<b>14,043,143</b>	5,364,504
2至5年內	<b>16,699,462</b>	22,044,454
多於5年	<b>3,701,063</b>	3,065,708
來自其他金融機構借貸：		
1至2年內	<b>920,980</b>	1,822,000
2至5年內	<b>2,100,000</b>	2,600,000
多於5年	<b>6,183,800</b>	6,191,900
內資企業債券：		
1至2年內	<b>5,195,381</b>	-
高級票據：		
1至2年內	<b>7,785,971</b>	-
2至5年內	<b>13,867,355</b>	18,244,283
多於5年	<b>10,398,828</b>	3,406,886
中期票據：		
1至2年內	<b>1,500,000</b>	2,300,000
2至5年內	<b>1,000,000</b>	1,500,000
長期債券：		
1至2年內	-	9,899,424
2至5年內	<b>6,377,405</b>	1,386,133
	<b>89,773,388</b>	77,825,292



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 25 借貸(續)

於結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
銀行借貸－人民幣	5.15%	4.91%
銀行借貸－美元	3.84%	3.87%
銀行借貸－港元	2.97%	3.38%
銀行借貸－日圓	1.20%	1.12%
高級票據	5.75%	6.65%
來自其他金融機構借貸－人民幣	5.91%	5.66%

計入非流動借貸的賬面值及公允價值如下：

	賬面值	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元
固定利率部分－高級票據	32,052,154	33,453,744
固定利率部分－其他	25,359,847	25,267,516
浮動利率部分	32,361,387	32,224,407
於2019年12月31日	89,773,388	90,945,667
固定利率部分－高級票據	21,651,169	21,030,489
固定利率部分－其他	28,533,457	28,390,364
浮動利率部分	27,640,666	27,497,292
於2018年12月31日	77,825,292	76,918,145

由於貼現影響不大，流動借貸的公允價值近似於其賬面值。於2019年12月31日計入非流動負債的高級票據公允價值為人民幣33,453,744,000元(2018年：人民幣21,030,489,000元)，該公允價值採用已買賣高級票據於結算日的市價計算得出。高級票據的公允價值在公允價值層級第一級內。

其他非流動借貸的公允價值使用本集團於各結算日以條款及特徵大致相同的金融機構的現行市場利率按貼現現金流量法處理。其他非流動借貸的公允價值在公允價值層級第三級內。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 26 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(a))	<b>68,618,406</b>	41,104,519
其他應付賬款(附註(b))	<b>4,466,369</b>	3,585,697
其他應付稅項	<b>3,329,916</b>	3,680,142
應計費用	<b>2,642,895</b>	2,214,813
	<b>79,057,586</b>	50,585,171

附註：

(a) 於2019年12月31日，根據發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於90天內	<b>68,295,163</b>	40,813,784
超過90天至1年內	<b>323,243</b>	290,735
	<b>68,618,406</b>	41,104,519

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收取客戶按金	<b>2,043,550</b>	1,917,118
承建商的訂金	<b>511,103</b>	574,190
租戶及酒店客戶的租賃按金	<b>897,894</b>	566,674
代政府機構向客戶收取的費用	<b>268,134</b>	337,580
其他	<b>745,688</b>	190,135
	<b>4,466,369</b>	3,585,697

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 27 應付關聯方款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 聯營公司	4,159,537	4,189,043
— 合營企業	23,639,641	16,643,004
— 非控制性權益	13,703,265	17,402,595
	<b>41,502,443</b>	<b>38,234,642</b>

應付聯營公司及合營企業款項主要指預收建材款項及其他經營和融資活動款項。應付非控制性權益款項指非控股股東為物業發展注入的資金。

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 28 其他收入／其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
已收政府補助金	59,811	100,193
其他收益－淨額		
出售附屬公司(失去控制權)之淨收益(附註40(c))	41,153	53,388
衍生金融工具收益(附註20)	40,288	11,278
銀行發行之結構性產品的投資所得收益	—	19,558
收購附屬公司之收益(附註40(a))	143,823	1,814
罰款收入(附註)	47,658	70,586
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益(附註14)	2,910	6,350
其他	15,996	34,113
	<b>291,828</b>	<b>197,087</b>
	<b>351,639</b>	<b>297,280</b>

附註：

罰款收入指向違反物業銷售買賣協議的買家或提前終止租約的租戶收取的罰款。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 29 按性質分類的支出

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已出售物業成本及其他	<b>75,920,355</b>	56,999,178
包括：資本化利息	<b>4,870,868</b>	4,104,972
土地成本及建築成本	<b>69,427,572</b>	51,859,940
銷售物業的稅項及附加	<b>594,189</b>	464,262
員工成本—包括董事酬金(附註31(a))	<b>2,641,901</b>	2,080,237
廣告、宣傳和佣金成本	<b>1,997,639</b>	1,653,779
酒店營運產生的直接開支	<b>1,154,735</b>	1,076,954
企業及辦公開支	<b>912,629</b>	882,608
諮詢費	<b>320,278</b>	258,420
折舊(附註6)	<b>732,951</b>	585,515
土地使用權攤銷	—	78,368
使用權資產攤銷(附註7(b))	<b>221,738</b>	—
經營租賃租金開支	—	92,291
慈善捐款	<b>83,032</b>	64,500
核數師酬金	<b>24,150</b>	23,090
—核數服務	<b>14,000</b>	9,800
—非核數服務	<b>10,150</b>	13,290
金融資產減值虧損撥備/(撥回)	<b>70,375</b>	(25,529)
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備(附註17(b))	<b>134,489</b>	89,885
其他開支	<b>191,969</b>	187,976
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支、金融資產減值虧損撥備/(撥回)及 其他營運開支總額	<b>85,000,430</b>	64,511,534

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 30 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資收入		
－短期銀行存款利息收入	(923,869)	(786,116)
銀行借貸利息		
－須於五年內全數償還	5,562,163	4,621,860
－毋須於五年內全數償還	251,699	147,225
高級票據利息		
－須於五年內全數償還	1,879,865	648,019
－毋須於五年內全數償還	185,284	775,560
其他金融機構借款利息		
－須於五年內全數償還	869,510	699,938
融資租賃負債利息		
－須於五年內全數償還	–	6,461
已付／應付租賃負債的利息費用(附註7)		
－須於五年內全數償還	17,406	–
	<b>8,765,927</b>	6,899,063
淨匯兌損失	1,237,688	2,178,379
減：利息及匯兌損失資本化	(8,794,826)	(7,954,299)
融資成本	<b>1,208,789</b>	1,123,143
融資成本－淨額	<b>284,920</b>	337,027

### 31 僱員福利開支

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	2,037,442	1,585,045
退休金成本－法定退休金(附註(b))	218,174	165,284
其他津貼及福利	386,285	329,908
	<b>2,641,901</b>	2,080,237

(b) 退休金－固定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款是按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則和條例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 31 僱員福利開支(續)

#### (c) 五名最高薪人士

年內，本集團五名最高薪人士包括四名董事(2018年：四名)，彼等酬金於附註32所載分析列示。年內應付餘下一名人士(2018年：一名)的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金、住房補貼、購股權、其他津貼及實物福利	1,974	4,437
退休金計劃供款	115	112
花紅	2,016	390
	<b>4,105</b>	4,939

相關酬金的範圍如下：

	人數	
	2019年	2018年
酬金範圍(人民幣元)		
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	-	1
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	-

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 32 董事福利及權益

#### (a) 董事酬金

截至2019年12月31日止年度，本公司各董事的酬金載列如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)已獲支付或應收之酬金：

董事姓名	僱主對						總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元	
執行董事							
許榮茂先生	-	5,375	896	-	-	-	6,271
許世壇先生	-	6,655	-	-	16	3,642	10,313
湯沸女士	-	2,933	978	60	115	2,691	6,777
非執行董事							
劉賽飛先生	-	2,911	289	-	-	-	3,200
獨立非執行董事							
簡麗娟女士	317	-	-	-	-	-	317
呂紅兵先生	317	-	-	-	-	-	317
林清錦先生	317	-	-	-	-	-	317
	<b>951</b>	<b>17,874</b>	<b>2,163</b>	<b>60</b>	<b>131</b>	<b>6,333</b>	<b>27,512</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 32 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至2018年12月31日止年度，本公司各董事的酬金載列如下：

一名人士就擔任董事(無論為本公司或其附屬公司業務之董事)已獲支付或應收之酬金：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	住房補貼 人民幣千元	僱主對		總計 人民幣千元
					退休福利 計劃的供款 人民幣千元	僱員股份 獎勵計劃 人民幣千元	
<b>執行董事</b>							
許榮茂先生	-	5,278	880	-	-	-	6,158
許世壇先生	-	6,850	-	-	16	2,065	8,931
湯沸女士	-	2,550	765	60	108	1,758	5,241
廖魯江先生(附註)	-	179	-	12	8	-	199
<b>非執行董事</b>							
劉賽飛先生	-	2,911	289	-	-	-	3,200
<b>獨立非執行董事</b>							
簡麗娟女士	317	-	-	-	-	-	317
呂紅兵先生	317	-	-	-	-	-	317
林清錦先生	317	-	-	-	-	-	317
	951	17,768	1,934	72	132	3,823	24,680

附註：

廖魯江先生自2018年1月31日起辭任執行董事。

#### (b) 董事退休福利

年內概無董事已經或將收取任何退休福利。

#### (c) 董事離職福利

年內概無董事已經或將收取任何離職福利。

#### (d) 就獲取董事服務向第三方支付代價

年內本集團並無向任何第三方支付代價以獲取董事服務。

#### (e) 有關以董事、董事所控制法團及董事關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易資料

概無於年終或年內任何時間仍有效的以董事、董事所控制法團及董事關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

#### (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司董事概無於本公司就本集團業務所訂立且於年終或年內任何時間仍有效之重大交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅	6,151,969	5,382,757
— 中國土地增值稅	5,644,757	4,537,855
	<b>11,796,726</b>	9,920,612
遞延所得稅		
— 中國企業及預扣所得稅(附註15)	838,661	406,661
	<b>12,635,387</b>	10,327,273

根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按本集團旗下公司所處國家頒佈之稅率計算的理論金額不同，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	29,015,352	22,638,205
加：應佔聯營公司和合營企業業績	(96,825)	233,469
減：土地增值稅	(5,644,757)	(4,537,855)
	<b>23,273,770</b>	18,333,819
按中國企業所得稅率25%(2018年：25%)計算	5,818,443	4,583,455
其他國家或地區不同稅率的影響	(1,396)	(4,075)
不能扣減所得稅的支出及虧損(附註(a))	500,121	478,033
毋須課稅的收入(附註(b))	(290,015)	(280,552)
未確認的稅務虧損	504,188	492,327
中國預扣所得稅及其他	459,289	520,230
	<b>6,990,630</b>	5,789,418
中國土地增值稅開支	5,644,757	4,537,855
	<b>12,635,387</b>	10,327,273

附註：

- (a) 不能扣減所得稅的支出及虧損主要來自本公司及其於英屬處女群島設立的附屬公司產生的匯兌虧損淨額與不可扣稅開支。
- (b) 毋須課稅的收入主要來自於開曼群島、英屬處女群島及香港註冊成立的公司所賺取的利息收入及匯兌收益淨額。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 33 所得稅開支(續)

#### 香港利得稅

由於本集團於截至2019年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤(2018年：無)，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

#### 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

#### 中國土地增值稅

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率30%至60%計算，為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借貸成本和所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

#### 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司之直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益，以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用亦可能須繳付10%預扣稅。

### 34 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>10,897,600</b>	8,834,790
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,291,138</b>	3,337,541
每股基本盈利(人民幣分)	<b>331.1</b>	264.7

每股攤薄盈利乃就股份計劃授出的股份(假設已行使)引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>10,897,600</b>	8,834,790
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,291,138</b>	3,337,541
就根據股份計劃授出的股份作出調整(千股)	<b>5,203</b>	7,214
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>3,296,341</b>	3,344,755
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>330.6</b>	264.1

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 35 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已付中期股息每股普通股60港仙(2018年：50港仙)(附註(a))	<b>1,783,599</b>	1,457,489
擬派末期股息每股普通股85港仙(2018年：70港仙)(附註(b))	<b>2,671,213</b>	1,971,784
其他已付股息	<b>1,962,455</b>	212,240
	<b>6,417,267</b>	3,641,513

附註：

- (a) 截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股普通股60港仙，合計1,980,896,000港元(相等於人民幣1,783,599,000元)已於2019年9月派付(2018年：人民幣1,457,489,000元)。
- (b) 於2020年3月30日舉行的會議上，董事建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股普通股85港仙。擬派股息並未於綜合財務報表內列為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後將會列作截至2019年12月31日止年度之分派。

截至2018年12月31日止年度的末期股息人民幣1,971,784,000元已於2019年派付。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 36 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營業務所得現金淨額：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	29,015,352	22,638,205
調整項目：		
利息收入	(923,869)	(786,116)
利息開支	1,044,140	906,457
金融資產減值虧損撥備／(撥回)	70,375	(25,529)
持作銷售用途的落成物業減值虧損撥備	134,489	89,885
折舊	732,951	585,515
按權益法入賬之應佔聯營公司及合營企業業績	(96,825)	233,469
出售及視作出售附屬公司(失去控制權)之淨收益	(41,153)	(53,388)
收購附屬公司之淨收益	(143,823)	(1,814)
土地使用權攤銷	–	78,368
使用權資產攤銷	221,738	–
衍生金融工具公允價值收益	(40,288)	(11,278)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益	(2,910)	(6,350)
銀行發行的結構性產品的投資所得利息	–	(19,558)
投資物業公允價值收益	(2,335,257)	(1,910,251)
以權益結算及股份支付計劃產生的僱員服務價值	125,171	116,075
匯兌虧損淨額	164,649	216,686
	<b>27,924,740</b>	<b>22,050,376</b>
營運資金變動：		
發展中物業和持作銷售用途的落成物業及收購土地使用權預付款項	(14,808,706)	(27,622,215)
使用權資產	65,465	–
其他非流動資產	(341,660)	(482,524)
生物性資產	–	18,652
受限制現金	(394,546)	(32,270)
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	6,073,962	(1,558,783)
應付貿易賬款及其他應付賬款	12,561,388	12,996,060
合約負債	6,802,072	9,468,329
應付關聯公司款項(不包括非控制性權益)	6,967,131	(340,413)
經營業務所得現金淨額	<b>44,849,846</b>	<b>14,497,212</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

## 36 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 負債淨額對賬

負債淨額	於2019年 12月31日 人民幣千元
借貸—須於一年內償還	36,781,947
借貸—須於一年後償還	89,773,388
現金及現金等價物	(52,357,251)
受限制現金	(7,265,779)
負債淨額	66,932,305
總負債—固定利率	78,974,816
總負債—浮動利率	47,580,519
現金及現金等價物	(52,357,251)
受限制現金	(7,265,779)
負債淨額	66,932,305

	其他資產		融資活動負債		合計 人民幣千元
	現金及 現金等價物 人民幣千元	受限制現金 人民幣千元	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	
<b>2018年12月31日負債淨額</b>	(43,688,296)	(5,888,489)	31,306,474	77,825,292	59,554,981
現金流量	(8,653,414)	(1,377,290)	(20,394,196)	27,877,775	(2,547,125)
匯率調整	(15,541)	-	181,732	1,170,959	1,337,150
重新分類	-	-	24,561,398	(24,561,398)	-
其他非現金變動	-	-	1,126,539	7,460,760	8,587,299
<b>2019年12月31日負債淨額</b>	(52,357,251)	(7,265,779)	36,781,947	89,773,388	66,932,305

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業

本集團於2019年12月31日的主要附屬公司、聯營公司和合營企業詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業</b>					
上海世茂股份有限公司	1992年7月1日	外資企業	註冊資本 人民幣3,751,168,261元	59.74%	物業發展
上海世茂國際廣場有限責任公司	1994年9月15日	外資企業	註冊資本 人民幣1,600,000,000元	100%	酒店及商場
上海世茂房地產有限公司	2000年3月15日	外資企業	註冊資本 75,000,000美元	100%	物業發展
西藏世茂企業發展有限公司	2000年6月22日	內資企業	註冊資本 人民幣101,723,586元	50.85%	投資控股
上海世茂建設有限公司	2001年3月16日	外資企業	註冊資本 人民幣540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂北外灘開發建設有限公司	2002年5月17日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	酒店
上海世茂莊園置業有限公司	2002年6月19日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展及酒店
福建世茂投資發展有限公司	2003年11月17日	外資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	79.47%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	2003年12月24日	內資企業	註冊資本 人民幣547,668,147元	59.74%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
咸陽世茂房地產開發有限公司	2004年4月29日	外資企業	註冊資本 30,000,000港元	100%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司	2004年7月23日	外資企業	註冊資本 人民幣328,000,000元	79.47%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司	2005年6月6日	外資企業	註冊資本 114,269,000美元	100%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	2006年3月6日	內資企業	註冊資本 人民幣391,092,834元	59.74%	物業發展
大連世茂龍河發展有限公司	2006年6月9日	外資企業	註冊資本 109,600,000美元	100%	物業發展
煙台世茂置業有限公司	2006年9月6日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產有限公司	2006年11月27日	外資企業	註冊資本 323,730,000美元	100%	物業發展
瀋陽世茂新發展置業有限公司	2006年12月5日	外資企業	註冊資本 108,900,000美元	100%	物業發展
上海世源建材貿易有限公司	2007年1月22日	外資企業	註冊資本 65,000,000港元	100%	建材貿易

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
蘇州世茂置業有限公司	2007年1月26日	外資企業	註冊資本 178,000,000美元	100%	物業發展
常州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月12日	內資企業	註冊資本 人民幣269,300,000元	59.74%	物業發展
徐州世茂新城房地產開發有限公司	2007年2月14日	外資企業	註冊資本 75,980,000美元	100%	物業發展
徐州世茂置業有限公司	2007年2月14日	內資企業	註冊資本 人民幣491,412,640元	59.74%	物業發展
蘇州世茂投資發展有限公司	2007年3月2日	內資企業	註冊資本 人民幣526,795,630元	59.74%	物業發展
廈門信誠建築裝潢有限公司	2007年3月6日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	建材貿易
瀋陽世茂新世紀房地產開發有限公司	2007年5月24日	內資企業	註冊資本 人民幣581,512,000元	59.74%	物業發展
瀋陽世茂新紀元置業有限公司	2007年5月24日	外資企業	註冊資本 257,000,000港元	100%	物業發展
福州世茂實業有限公司	2007年7月5日	外資企業	註冊資本 人民幣430,000,000元	100%	物業發展
紹興世茂新紀元置業有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本 人民幣245,520,127元	59.74%	物業發展



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
紹興世茂投資發展有限公司	2007年7月13日	內資企業	註冊資本 人民幣483,457,740元	59.74%	物業發展
重慶浚亮房地產開發有限公司	2007年7月25日	外資企業	註冊資本 200,000,000美元	100%	物業發展
上海世盈投資管理有限公司	2007年8月21日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	100%	投資控股
常熟世茂新發展置業有限公司	2007年8月24日	內資企業	註冊資本 人民幣692,174,000元	59.74%	物業發展
牡丹江世茂置業有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 16,000,000美元	95%	物業發展
牡丹江世茂新城房地產開發有限公司	2007年9月4日	外資企業	註冊資本 29,980,000美元	100%	物業發展
昆山世茂新發展置業有限公司	2007年9月12日	外資企業	註冊資本 49,980,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂新世紀置業有限公司	2007年9月26日	外資企業	註冊資本 人民幣35,000,000元	100%	物業發展
上海世茂投資管理有限公司	2009年5月11日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日	
				持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
上海逸景園林景觀工程有限公司	2009年9月3日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	工程
大連世茂嘉年華置業有限公司	2009年9月4日	外資企業	註冊資本 100,000,000美元	100%	物業發展
福建世茂新里程投資發展有限公司	2009年10月10日	內資企業	註冊資本 人民幣16,000,000,000元	49.47%	物業發展
成都世茂置業有限公司	2009年10月13日	內資企業	註冊資本 人民幣299,021,884元	100%	物業發展
天津世茂新里程置業有限公司	2009年11月5日	內資企業	註冊資本 人民幣1,470,000,000元	100%	物業發展
武漢世茂嘉年華置業有限公司	2009年12月14日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	79.47%	物業發展
青島世茂新城房地產開發有限公司	2010年4月29日	外資企業	註冊資本 159,980,000美元	100%	物業發展
寧波世茂新紀元置業有限公司	2010年5月27日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
長沙世茂投資有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	59.74%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
文昌世茂置業有限公司	2011年4月19日	內資企業	註冊資本 人民幣550,000,000元	100%	物業發展
南京海峽城開發建設有限公司	2011年4月26日	內資企業	註冊資本 692,000,000美元	100%	物業發展
青島世茂投資發展有限公司	2011年5月27日	內資企業	註冊資本 人民幣450,000,000元	59.74%	物業發展
平潭海峽如意城開發建設有限公司	2011年5月31日	內資企業	註冊資本 人民幣615,630,000元	100%	物業發展
大廠回族自治縣中基太業房地產 開發有限公司	2011年8月11日	內資企業	註冊資本 人民幣493,570,000元	65%	物業發展
青島世茂濱海置業有限公司	2011年11月8日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	59.74%	物業發展
武漢世茂新城房地產開發有限公司	2012年3月23日	內資企業	註冊資本 人民幣526,000,000元	100%	物業發展
南通世茂房地產開發有限公司	2012年12月14日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
蘇州世茂新里程置業有限公司	2013年1月17日	內資企業	註冊資本 人民幣600,000,000元	59.74%	物業發展
石獅世茂房地產開發有限公司	2013年5月16日	內資企業	註冊資本 人民幣639,000,000元	55.96%	物業發展
石獅世茂新城房地產開發有限公司	2013年5月16日	內資企業	註冊資本 人民幣781,000,000元	55.96%	物業發展
杭州世融匯盈置業有限公司	2013年5月29日	外資企業	註冊資本 150,000,000美元	51%	物業發展
寧波世茂新騰飛置業有限公司	2013年6月9日	內資企業	註冊資本 人民幣1,238,500,000元	59.74%	物業發展
張家港世茂房地產開發有限公司	2013年7月12日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	51%	物業發展
上海西科投資管理有限公司	2013年7月24日	內資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	投資控股
天津世茂新體驗置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
常熟世茂新紀元置業有限公司	2013年9月11日	內資企業	註冊資本 人民幣850,000,000元	59.74%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
杭州世茂嘉年華置業有限公司	2013年10月16日	內資企業	註冊資本 人民幣2,000,000,000元	100%	物業發展
大連世茂新領域置業有限公司	2013年10月29日	外資企業	註冊資本 121,060,000美元	100%	物業發展
大連世茂新體驗置業有限公司	2013年10月29日	外資企業	註冊資本 75,940,000美元	100%	物業發展
上海茂沁投資管理有限公司	2013年12月5日	內資企業	註冊資本 人民幣1,371,770,000元	59.74%	投資控股
濟南世茂天城置業有限公司	2014年1月7日	內資企業	註冊資本 人民幣1,310,000,000元	59.74%	物業發展
上海容承企業管理有限公司	2014年1月21日	內資企業	註冊資本 人民幣600,000,000元	100%	投資控股
南寧世茂新紀元房地產開發有限公司	2014年7月2日	內資企業	註冊資本 人民幣120,000,000元	100%	物業發展
武漢濱江天地商業經營管理有限公司	2015年1月12日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000元	100%	商業管理
南京漢佑商業管理有限公司	2015年1月21日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000元	100%	商業管理

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
南京世招葦晟置業有限公司	2015年1月27日	內資企業	註冊資本 人民幣250,000,000元	51%	物業發展
銀川海茂房地產有限公司	2015年5月20日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
銀川世海房地產有限公司	2015年9月2日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	51%	物業發展
無錫迎碧房地產開發有限公司	2016年1月4日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	物業發展
銀川世茂新發展置業有限公司	2016年1月12日	內資企業	註冊資本 人民幣103,624,000元	96.5%	物業發展
南京世茂新領航置業有限公司	2016年6月1日	內資企業	註冊資本 人民幣7,700,000,000元	56.8%	物業發展
成都世茂新世紀商業管理有限公司	2016年7月13日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000元	100%	商業管理

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
銀川世茂新體驗置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	96.5%	物業發展
銀川世茂新領域置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	96.5%	物業發展
銀川世茂新里程置業有限公司	2016年8月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	100%	物業發展
杭州融大齊雲置業有限公司	2016年9月8日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
泉州世茂融信新世紀房地產有限責任公司	2016年10月10日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	79.47%	物業發展
泉州世茂融信新領航房地產有限責任公司	2016年10月10日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	79.47%	物業發展
上海益碧房地產開發有限公司	2017年1月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	物業發展
上海茂環置業有限公司	2017年2月6日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	51%	物業發展
福州世茂悅盈置業有限公司	2017年7月3日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	65%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
廈門市毅駿置業有限公司	2017年8月9日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展
福州世茂世盈置業有限公司	2017年9月22日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	65%	物業發展
深圳市坪山區城投宏源投資有限公司	2017年12月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	35.84%	物業發展
寧波世茂新領航置業有限公司	2017年12月27日	內資企業	註冊資本 人民幣800,000,000元	51%	物業發展
漳州中世置業有限公司	2018年3月5日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	51%	物業發展
濟南世茂新陽置業有限公司	2018年3月23日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	70%	物業發展
平陽世盈房地產開發有限公司	2018年6月4日	內資企業	註冊資本 人民幣60,000,000元	51%	物業發展
湖州世茂房地產開發有限公司	2018年7月5日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
銀川世茂嘉年華房地產開發有限公司	2018年7月11日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	96.5%	物業發展



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於中國成立及營業(續)</b>					
常熟茂龍房地產開發有限公司	2018年7月31日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	50%	物業發展
青島世茂世悅置業有限公司	2018年8月7日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
湖北長建茂房地產開發有限公司	2018年8月27日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	40.53%	物業發展
湖北長荊上河置業有限公司	2018年8月27日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	60%	物業發展
合肥世茂欣源茂房地產開發有限公司	2019年5月10日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	100%	物業發展
肇慶四會悅盈房地產開發經營有限公司	2019年4月15日	內資企業	註冊資本 人民幣5,000,000元	100%	物業發展
茂名世茂悅盈房地產開發有限公司	2019年4月4日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	100%	物業發展
濟南文昌世茂廣場置業有限公司	2019年5月21日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	79.47%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於中國成立及營業(續)</b>					
昆明悅盈房地產開發有限公司	2019年4月10日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	40.53%	物業發展
天臺茂龍房地產開發有限公司	2019年7月23日	內資企業	註冊資本 人民幣266,000,000元	51%	物業發展
天水世唐房地產開發有限公司	2019年12月5日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	51%	物業發展
淮南恒升天鵝灣置業有限公司	2016年12月22日	內資企業	註冊資本 人民幣88,000,000元	80%	物業發展
福州世茂鹿馳置業有限公司	2019年11月28日	內資企業	註冊資本 人民幣210,000,000元	100%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業</b>					
Vicking International Ltd.	1994年1月19日	有限公司	50,000美元 50,000股普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	2001年5月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	2001年6月22日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Mega Universe Limited	2001年7月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Year Grant Investments Limited	2001年9月3日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
正選投資有限公司	2001年10月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	2002年1月31日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle Assets Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Significant Asset Group Limited	2002年7月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	2002年8月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	2002年12月18日	有限公司	1股1美元普通股	100%	管理服務
Wickfair Investments Limited	2004年10月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於英屬處女群島註冊成立及營業(續)</b>					
Keen Villa Limited	2006年5月10日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Lighter Group Limited	2006年5月12日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
宜達利集團有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
峰盈國際有限公司	2006年12月13日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Highsharp International Limited	2007年2月23日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Win Real Group Limited	2007年5月29日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
海峽建設投資(控股)有限公司	2009年11月17日	有限公司	450,000,000美元 45,000股普通股	100%	投資控股
Assets Circle Limited	2016年2月2日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Classic Prime Limited	2016年5月20日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Fortune Spring Ventures Limited	2016年11月8日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Up Chance Holdings Limited	2016年12月1日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司—於香港註冊成立及營業</b>					
世茂集團控股有限公司	1994年2月3日	有限公司	3.95億港元 3.95億股普通股	100%	投資控股
通永有限公司	2005年3月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
輝保投資有限公司	2006年6月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
卓悅建築工程專業顧問有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000港元 100,000股普通股	100%	顧問服務
現代建築工程專業設計有限公司	2006年7月28日	有限公司	100,000港元 100,000股普通股	100%	設計服務
錦旭投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
祿裕投資有限公司	2007年5月8日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
萃泰國際有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
栢質投資有限公司	2007年5月11日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
昇智國際有限公司	2007年5月16日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
錦尚投資有限公司	2007年10月29日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
博希有限公司	2007年11月13日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
智先投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>主要附屬公司－於香港註冊成立及營業(續)</b>					
先迅有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
碩天投資有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
華尚控股有限公司	2007年11月27日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
馳迅有限公司	2009年3月18日	有限公司	1股1港元普通股	100%	投資控股
銘陽有限公司	2013年3月5日	有限公司	1股1港元普通股	100%	物業發展
傲成有限公司	2014年11月25日	有限公司	1股1港元普通股	100%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>聯營公司－於中國成立及營業</b>					
成都市恒裕房地產開發有限公司	2010年5月7日	內資企業	註冊資本 人民幣4,030,000,000元	33.33%	物業發展
廣州市誠譽房地產開發有限公司	2012年11月25日	內資企業	註冊資本 人民幣60,000,000元	50%	投資控股
北京創譽房地產開發有限公司	2013年4月2日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	50%	物業發展
南京明茂置業有限公司	2015年2月5日	內資企業	註冊資本 人民幣820,000,000元	49%	物業發展
杭州龍尚房地產開發有限公司	2016年8月8日	內資企業	註冊資本 人民幣1,000,000,000元	25%	物業發展
蘇州孚元置業有限公司	2017年7月12日	內資企業	註冊資本 人民幣50,000,000元	24.5%	物業發展
宣城世茂卓盈房地產開發有限公司	2019年8月20日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	49%	物業發展
南寧金盛泓房地產開發有限公司	2019年4月10日	內資企業	註冊資本 人民幣205,000,000元	40%	物業發展
巢湖市世巽置業有限公司	2019年7月24日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	40%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>聯營公司—於英屬處女群島成立及營業</b>					
鈞濠有限公司	2010年3月31日	有限公司	45,000,000股無面值股份	33.33%	投資控股
<b>合營企業—於中國成立及營業</b>					
上海春日置業有限公司	2001年8月3日	內資企業	註冊資本 人民幣90,000,000元	45%	物業發展
無錫世茂房地產開發建設有限公司	2009年11月20日	內資企業	註冊資本 人民幣900,000,000元	50%	物業發展
廣州利合房地產開發有限公司	2010年2月5日	內資企業	註冊資本 人民幣2,059,377,000元	26.67%	物業發展
天津津南新城房地產開發有限公司	2010年5月26日	內資企業	註冊資本 人民幣3,667,300,000元	25%	物業發展
長沙世茂房地產有限公司	2010年7月21日	內資企業	註冊資本 人民幣500,000,000元	50%	物業發展
天津和安投資有限公司	2010年8月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	25%	投資控股
寧波世茂新里程置業有限公司	2011年8月5日	內資企業	註冊資本 人民幣600,000,000元	50%	物業發展
寧波鼎峰房地產開發有限公司	2013年9月17日	內資企業	註冊資本 人民幣125,000,000元	40%	物業發展
寧波世茂嘉年華置業有限公司	2013年12月18日	內資企業	註冊資本 人民幣400,000,000元	50%	物業發展
南寧世茂投資有限公司	2014年4月9日	內資企業	註冊資本 人民幣440,000,000元	50%	物業發展



綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>合營企業 – 於中國成立及營業(續)</b>					
杭州茂國悅盈置業有限公司	2017年2月16日	內資企業	註冊資本 人民幣1,500,000,000元	50%	物業發展
廣州新合房地產有限公司	2017年5月11日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	33%	物業發展
濟南碧世榮光房地產開發有限公司	2017年6月19日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	33%	物業發展
佛山市新紀元置業有限公司	2017年6月27日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展
北京遠創興茂置業有限公司	2017年8月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	30%	物業發展
福州世茂瑞盈置業有限公司	2018年1月4日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	20%	物業發展
南平世茂新紀元置業有限公司	2018年5月15日	內資企業	註冊資本 人民幣100,000,000元	42%	物業發展
滄鑾(廈門)置業有限公司	2018年6月29日	內資企業	註冊資本 人民幣1,455,000,000元	25%	物業發展
舟山世茂房地產開發有限公司	2019年6月18日	內資企業	註冊資本 人民幣20,000,000元	50%	物業發展
肇慶四會豐盈房地產開發有限公司	2019年6月5日	內資企業	註冊資本 人民幣10,000,000元	50%	物業發展

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 37 主要附屬公司、聯營公司和合營企業(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊資本	於2019年 12月31日 持有的實際權益	主要業務
<b>合營企業－於中國成立及營業(續)</b>					
莆田聯茂置業有限公司	2019年6月12日	內資企業	註冊資本 人民幣200,000,000元	49%	物業發展
玉林市嘉澤投資有限責任公司	2018年7月19日	內資企業	註冊資本 人民幣32,051,280元	40%	投資控股
玉林市浩景房地產開發有限公司	2018年9月26日	內資企業	註冊資本 人民幣30,000,000元	30%	物業發展
黎陽市雅恒置業有限公司	2019年6月25日	內資企業	註冊資本 人民幣30,303,030元	33%	物業發展
<b>合營企業－於香港成立及營業</b>					
興貴投資有限公司	2007年5月7日	有限公司	2港元2股普通股	50%	投資控股
興創企業有限公司	2007年6月14日	有限公司	2港元2股普通股	50%	投資控股
天基置業有限公司	2017年4月10日	有限公司	1股1港元普通股	22.5%	物業發展

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 38 或然事項及財務擔保合同

## (a) 本集團有以下或然負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	19,119,460	18,174,775

附註：

本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金連同應計利息及罰款，而本集團有權保留法定業權及收回有關物業的所有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

## (b) 本集團有以下財務擔保負債：

	到期年份	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就借貸提供擔保	2019-2023	9,503,366	8,956,494

附註：

本集團及其他股東分別按彼等各自所持若干合營企業及聯營公司的股權比例就銀行借貸及其他金融機構借貸提供擔保。於2019年12月31日，本集團所提供的相關擔保為人民幣9,503,366,000元(2018年：人民幣8,956,494,000元)。財務擔保合同的公允價值不重大。董事認為，該等責任不會導致本集團經濟利益資源的流出。

## (c) 訴訟或然事項

一家銀行對本公司附屬公司上海世茂提起訴訟，稱上海世茂須代上海世茂的聯營公司杭州世茂世紀置業有限公司(「杭州世茂」)償還借貸本息共計約人民幣390,000,000元，乃由於杭州世茂陷入財務困難，而上海世茂為其借貸提供擔保。撥備費用約人民幣53,210,000元於截至2016年12月31日止年度損益內的「其他收入／其他收益－淨額」確認。於2019年12月31日，該法律訴訟仍在審理。董事考慮適當法律意見後認為，該法律訴訟不會導致超出2019年及2018年12月31日所撥備估計金額的重大虧損。截至2019年12月31日止年度，並無計提或撥回其他撥備。

對於其他針對本集團的訴訟，董事認為截至2019年12月31日，該等訴訟不會導致本集團經濟利益資源的流出。

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

### 39 承擔

#### 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業及設備	2,448,055	1,541,416
— 土地使用權(包括有關聯營公司及合營企業者)	26,959,655	9,288,768
— 由本集團發展作銷售用途的物業	43,023,356	38,315,818
	<b>72,431,066</b>	49,146,002

### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易

#### (a) 若干合營企業變更為附屬公司

2019年，本集團收購本集團若干合營企業的股權，代價為人民幣2,741,186,000元。本集團於收購後根據修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。收購前，於該等合營企業的投資賬面值為人民幣1,217,973,000元。該項收購導致現金流入淨額人民幣224,413,000元，並因而確認收益人民幣143,823,000元。

下表概列於收購日之已付代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	2,965,599
發展中物業	16,529,407
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	4,980,537
預付所得稅	365,782
物業及設備(附註6)	1,516
遞延稅項資產(附註15)	80,353
借貸	(5,577,760)
合約負債	(9,770,975)
應付所得稅	(10,713)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(5,073,893)
可識別總資產淨值	4,489,853
非控制性權益	(386,871)
所收購之總資產淨值	4,102,982
先前持有合營企業權益的賬面值(附註11(b))	(1,217,973)
已付現金代價	(2,741,186)
收購收益(附註28)	143,823
已付現金代價	(2,741,186)
所收購實體之現金及現金等價物	2,965,599
收購產生之現金流入淨額	224,413

## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

## (b) 收購附屬公司

2019年，本集團收購若干公司的股權，總代價為人民幣4,418,750,000元。本集團於收購後根據修訂後的組織章程細則擁有該等公司的控制權。該項收購導致現金流出淨額人民幣1,851,138,000元。並無因收購確認收益或虧損。

下表概列於收購日之已付代價、所收購資產、所承擔負債及非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	2,567,612
發展中物業	27,037,669
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	403,027
預付所得稅	6,388
物業及設備(附註6)	255,650
遞延稅項資產(附註15)	75,553
借貸	(3,009,539)
合約負債	(10,905,902)
應付所得稅	(59,438)
應付貿易賬款及其他應付賬款	(10,186,572)
可識別總資產淨值	6,184,448
非控制性權益	(1,934,386)
所收購之總資產淨值	4,250,062
商譽(附註9)	168,688
已付現金代價	(4,418,750)
收購收益	-
已付現金代價	(4,418,750)
所收購實體之現金及現金等價物	2,567,612
收購產生之現金流出淨額	(1,851,138)

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

#### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

##### (c) 出售附屬公司(失去控制權)

於2019年，本集團失去對若干附屬公司的控制權。本集團所持該等合營企業餘下權益之公允價值為人民幣150,000,000元。該項出售導致現金流入淨額人民幣152,893,000元和淨收益人民幣41,153,000元。

所出售之資產淨值和出售之收益與現金流入對銷如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	2,107
發展中物業	1,406,613
物業及設備(附註6)	252
應收貿易賬款及其他應收賬款以及預付款項	391,313
遞延稅項資產(附註15)	998
應付貿易賬款及其他應付賬款	(1,537,436)
<b>可識別總資產淨值</b>	<b>263,847</b>
<b>所出售之資產淨值</b>	<b>263,847</b>
合營企業保留權益之公允價值(附註11(b))	150,000
已收總代價	155,000
所出售之資產淨值	(263,847)
<b>出售收益(附註28)</b>	<b>41,153</b>
總代價	155,000
減：所出售實體之現金及現金等價物	(2,107)
<b>出售產生之現金流入淨額</b>	<b>152,893</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

#### 40 重大收購或出售附屬公司及與非控制性權益進行的交易(續)

##### (d) 視作出售附屬公司

於2019年，本集團失去對若干附屬公司的控制權。本集團所持該等公司餘下權益之公允價值為人民幣15,000,000元。該項視作出售導致現金流出淨額人民幣10,136,000元，並無確認任何收益或虧損。

所出售之資產淨值與出售之收益及現金流出對銷如下：

	出售日 人民幣千元
現金及現金等價物	10,136
其他資產	38,089
應付貿易賬款及其他應付賬款	(33,225)
可識別總資產淨值	15,000
所出售之資產淨值	15,000
保留權益之公允價值(附註11(b))	15,000
所出售之資產淨值	(15,000)
視作出售之收益	-
視作出售產生之現金流出淨額	(10,136)

##### (e) 與非控制性權益進行的交易

###### (i) 非控制性權益注資

截至2019年12月31日止年度，非控制性權益向本集團多次注資，總額人民幣4,840,075,000元，相當於收購日所收購非控制性權益的賬面值。

###### (ii) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

截至2019年12月31日止年度，本集團以代價淨額人民幣5,769,304,000元收購附屬公司其他權益。本集團確認非控制性權益及本公司權益持有人應佔權益分別減少人民幣5,563,569,000元及人民幣205,735,000元。年內，本集團所有者權益變動對本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	收購日 人民幣千元
所收購非控制性權益的賬面值	5,563,569
本期間支付予非控制性權益的代價	(5,769,304)
於權益確認的已付超額代價	(205,735)

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

#### 41 關聯方交易

本集團由Gemfair Investments Limited(在英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司59.003%股份。本集團最終控制方為許榮茂先生。

(a) 除於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團已訂立以下主要關聯方交易：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯公司出售建材	326,456	257,770

(b) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	20,152	19,774
— 退休計劃供款	131	132
	20,283	19,906

#### 42 報告期後事項

42.1 2020年1月，本公司發行158,000,000股新股。本公司收取的所得款項淨額約為46.38億港元。

42.2 2020年3月，本集團獲得人民幣65億元的低成本融資(年利率為3.23-3.9%)，其中包括由世茂建設發行的人民幣45億元公司債，5年期債券的利率為3.23%及7年期債券的利率為3.9%。

42.3 冠狀病毒(「冠狀病毒疫症」)於2020年1月開始在全球範圍爆發。經檢討市場狀況、營運及本集團營運資金及融資的充足程度後，本公司董事認為冠狀病毒疫症不會對本集團於2019年12月31日的財務狀況及截至該年度的財務表現造成重大不利影響。

#### 43 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於2020年3月30日經本公司董事會批准。



## 綜合財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

## 44 本公司資產負債及儲備變動表

## 本公司資產負債表

	經審計 2019年 12月31日 人民幣千元	經審計 2018年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	40,228,627	33,872,356
其他非流動資產	419,946	159,315
	<b>40,648,573</b>	34,031,671
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	11,487	7,171
衍生金融工具	63,004	12,468
應收附屬公司股息	30,787,361	20,233,419
現金及現金等價物	153,541	694,209
	<b>31,015,393</b>	20,947,267
<b>總資產</b>	<b>71,663,966</b>	54,978,938
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	341,575	341,575
儲備		
— 擬派末期股息	2,671,213	1,971,784
— 其他	6,211,031	3,567,419
	<b>9,223,819</b>	5,880,778
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	54,936,425	40,524,374
<b>流動負債</b>		
借貸	6,491,752	7,515,480
其他應付賬款及應計費用	978,010	833,733
應付附屬公司款項	33,960	224,573
	<b>7,503,722</b>	8,573,786
<b>總負債</b>	<b>62,440,147</b>	49,098,160
<b>總權益及負債</b>	<b>71,663,966</b>	54,978,938
<b>流動資產淨額</b>	<b>23,511,671</b>	12,373,481
<b>總資產減流動負債</b>	<b>64,160,244</b>	46,405,152

第78至184頁的財務報表於2020年3月30日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

許榮茂  
董事許世壇  
董事

綜合財務報表附註(續)  
截至2019年12月31日止年度

#### 44 本公司資產負債及儲備變動表(續)

##### 本公司儲備變動表

	以股份支付的		資本贖回儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
	股份溢價 人民幣千元 (附註(i))	酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))			
於2018年1月1日的結餘	581,696	288,151	4,949	1,966,604	2,841,400
年度利潤	-	-	-	7,361,107	7,361,107
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	116,075	-	-	116,075
— 購買股份	(97,714)	-	-	-	(97,714)
— 已收股息	12,539	-	-	-	12,539
回購股份					
— 收購股份	-	-	-	(1,549,371)	(1,549,371)
— 已收股息	9,069	-	-	-	9,069
— 註銷股份	7,289	-	-	-	7,289
已付2017年末期股息	-	-	-	(1,713,359)	(1,713,359)
已付2018年中期股息	-	-	-	(1,447,832)	(1,447,832)
於2018年12月31日的結餘	512,879	404,226	4,949	4,617,149	5,539,203
即：					
擬派末期股息	-	-	-	1,971,784	1,971,784
其他	-	-	-	2,645,365	3,567,419
	-	-	-	4,617,149	5,539,203
於2019年1月1日的結餘	<b>512,879</b>	<b>404,226</b>	<b>4,949</b>	<b>4,617,149</b>	<b>5,539,203</b>
年度利潤	-	-	-	<b>7,028,179</b>	<b>7,028,179</b>
以權益結算及股份支付					
— 僱員服務價值	-	<b>125,171</b>	-	-	<b>125,171</b>
— 已收股息	<b>10,674</b>	-	-	-	<b>10,674</b>
已付2018年末期股息	-	-	-	<b>(2,031,640)</b>	<b>(2,031,640)</b>
已付2019年中期股息	-	-	-	<b>(1,789,343)</b>	<b>(1,789,343)</b>
於2019年12月31日的結餘	<b>523,553</b>	<b>529,397</b>	<b>4,949</b>	<b>7,824,345</b>	<b>8,882,244</b>
即：					
擬派末期股息	-	-	-	<b>2,671,213</b>	<b>2,671,213</b>
其他	-	-	-	<b>5,153,132</b>	<b>6,211,031</b>
	-	-	-	<b>7,824,345</b>	<b>8,882,244</b>

附註：

- (i) 根據開曼群島公司法(2003年修訂)第34條及本公司的組織章程細則，本公司的股份溢價可供分派予股東，惟須通過本公司的償付能力測試並遵守本公司組織章程細則條文。
- (ii) 以股份支付的酬金儲備指與根據購股權計劃授出的購股權及根據股份獎勵計劃授出的股份有關的僱員服務價值(附註22(c))。